

PRO GRADU- TUTKIELMA

Sopimusehto rajoittamattomasta vastuusta yksityishenkilön ja
elinkeinonharjoittajan välisessä huoneenvuokrasopimuksessa

Jenni Koivumäki 509379

Velvoiteoikeus

17.5.2019

Turun Yliopiston
oikeustieteellinen tiedekunta

Sisällys

TIIVISTELMÄ.....	III
LÄHTEET	IV
LYHENTEET	VII
1. JOHDANTO	1
1.1 TAUSTA.	1
1.2 TAVOITTEET.....	3
1.3 METODIT JA SUHDE MUUHUN TUTKIMUKSEEN.....	5
2. EHDON LAINMUKAISUUS.....	7
2.1 SOPIMUSOIKEUDELLINEN NÄKÖKULMA.....	7
2.2 HUONEISTONVUOKRALAKIEN MUKAAN	8
2.3 KULUTTAJANSUOJALAIN MUKAAN	17
3. EHDON KOHTUUTTOMUUS.....	24
3.1 YLEISET PERIAATTEET JA LAINVALINTA	24
3.2 SOPIMUKSEN KOKO SISÄLTÖ	28
3.3 OSAPUOLTEN ASEMA	30
3.4 OLOSUHTEET JA MUUT SEIKAT	33
4. VAHINGONKORVAUKSEN SOVITTELU	39
4.1 SOVITTELUMAHDOLLISUUDEN MÄÄRÄYTYMINEN	39
4.2 ENNAKOITAVUUSVAATIMUS	47
4.3 VAHINGONKÄRSIJÄN MYÖTÄVAIKUTUS	52
4.4 OSAPUOLTEN VARALLISUUSOLOT.....	58
4.5 VAKUUTUSYHTIÖ JA TAKAUTUMISOIKEUS	61
5. JOHTOPÄÄTÖKSET	66

Tiivistelmä

TURUNYLIOPISTO
Oikeustieteellinen tiedekunta

JENNI KOIVUMÄKI:

PRO GRADU-tutkielma, 77 s.

Velvoiteoikeus

Huhtikuu 2019

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin Originality Check –järjestelmällä.

Tutkielman aiheena on sopimusehto rajoittamattomasta vastuusta yksityishenkilön ja elinkeinonharjoittajan välisessä huoneenvuokrasopimuksessa. Tutkielmassa arvioidaan rajoittamattoman vastuun perustavan sopimusehdon lainmukaisuutta, kohtuuttomuutta sekä siitä johtuvan vahingonkorvausvelvollisuuden sovittelua.

Rajoittamattoman vastuun perustavan sopimusehdon lainmukaisuutta arvioidaan kuluttajansuojalain, huoneistonvuokralakien sekä yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden valossa. Ehdon sovitteluedellytyksiä arvioidaan ottamalla huomioon sopimuksen muu sisältö, osapuolten asema sekä muut olosuhteet. Sopimusperusteisen vahingonkorvauksen sovitteluedellytyksiä arvioidaan kirjallisuutta ja oikeuskäytäntöä hyödyntäen ja erityisesti vakuuttamismahdollisuus huomioiden.

Tutkimusmetodini on lainopillinen. Tutkielman kannalta keskeisimmät säädökset esitöineen ovat laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista, kuluttajansuojalaki, laki liikehuoneistonvuokrauksesta, laki asuinhuoneistonvuokrauksesta, vahingonkorvauslaki sekä vakuutus sopimuslaki. Tutkielmassa käytetty keskeisin kirjallisuus painottuu Mika Hemmon sekä Ari Saarnilehdon velvoite- ja vahingonkorvausoikeudellisiin teoksiin.

Yksi merkittävimmistä tutkimustuloksista on se, että tutkittavaan vuokrasuhteeseen voidaan todennäköisesti soveltaa myös kuluttajansuojalakia. Rajoittamaton vastuu on todennäköisesti niin kuluttajansuojalain kuin liikehuoneistonvuokralainkin näkökulmasta lain vastainen. Sopimusehtoa voidaan lisäksi pitää kohtuuttomana ottaen huomioon erityisesti vuokralaisen asema suhteessa elinkeinonharjoittajaan. Myös vahingonkorvauksen sovitteluun löytyy edellytyksiä oikeuskäytännön pohjalta. Vakuuttamismahdollisuuksilla on sovitteluharkinnassa lähes ratkaiseva merkitys.

Asiasanat: huoneisto, vuokrasopimus, liikehuoneistonvuokraus, asuinhuoneistonvuokraus, kohtuuttomuus, sovittelu, heikomman suoja, kuluttajansuoja, kuluttaja, vastuu, vakuutus, vahinko, vahingonkorvaus, myötävaikutus, ennakoitavuus

Lähteet

Oikeuskirjallisuus

Annola, Vesa, Epäselvyyssäännöstä erityisesti tukikirjeen tulkinnassa, s. 5-22 teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.), Heikomman suojasta: yksityisoikeudellisia kirjoituksia. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 1995

Hakulinen, Y.J., Vuokraoikeus 1. Suomalainen lakimiesyhdistys 1967

Halila, Heikki – Hemmo, Mika, Sopimustyytit., 2., uudisettu painos. Talentum 2008

Hemmo, Mika, Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteissa. Suomalainen lakimiesyhdistys 1994

Hemmo, Mika, Vahingonkorvauksen sovittelu ja moderni korvausoikeus. Suomalainen lakimiesyhdistys 1996

Hemmo, Mika, Sopimusoikeuden oppikirja. Talentum 2009

Hemmo, Mika, Vahingonkorvausoikeus. Talentum 2005

Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17. Yleisen oikeustieteen julkaisuja 17 2011

Häyhä, Juha, Sopimus, laki ja vakuutus. Suomalainen lakimiesyhdistys 1996

Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri, Laki liikehuoneistonvuokrauksesta kommentaari. Suomen kiinteistöliitto 1999

Kasso, Matti, Huoneenvuokrasopimukset. Lakimiesliiton kustannus 2001

Kivimäki, T.M, Siviilioikeuden yleiset opit pääpiirteittäin., kolmas painos. Werner Söderström Osakeyhtiö 1946

Lehtinen, Tuomas, Heikomman suojattomuudesta, s.131-150 teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.), Heikomman suojasta: yksityisoikeudellisia kirjoituksia. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta 1995

Mielityinen, Sampo, Vahingonkorvausoikeuden periaatteet. Edita 2006

Norros, Olli, Velvoiteoikeus. Sanoma Pro Oy 2012

Pöyhönen, Juha, Sopimusoikeuden järjestelmä ja sopimusten sovittelu. Suomalainen lakimiesyhdistys 1988

Saarnilehto, Ari, Huoneenvuokrasta. Lainopillisen ylioppilastiedekunnan kustannustoimikunta 1975

Saarnilehto, Ari, Huoneenvuokran sääntelystä. Suomalainen lakimiesyhdistys 1981

Saarnilehto, Ari, Vahingonkorvauslaki oikeuskäytännön valossa. Turun yliopisto 1996

Saarnilehto, Ari, Periaatteet käytännössä, s. 187-229 teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.), Varallisuus oikeuden kantavat periaatteet. Werner Söderström Lakitieto Oy 2000

Saarnilehto, Ari, Vahingonkorvauksen sovittelu oikeuskäytännön valossa. Defensor Legis 3/2001, s. 380.

Saarnilehto, Ari, Sopimusoikeuden perusteet. Talentum 2005

Virtanen, Pertti, Vahingonkorvaus – laki ja käytännöt. Edita 2011

Ämmälä, Tuula, Suomen kuluttajaoikeus. Talentum 2006

Internet-lähteet

Kuluttajariitalautakunta -

<https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909467966.html>

(2.4.2019)

Kuluttajariitalautakunta -

<https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909467966.html>

(4.4.2019)

Helsingin yliopisto -

<https://www.avoin.helsinki.fi/oppimateriaalit/oikeustiede/materiaali/osa2.html>

(15.1.2019)

If Vahinkovakuutus Oyj -

<https://www.if.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/kotivakuutus/vastuuvakuutus-kuuluu-kotivakuutukseen>

(19.4.2019) ja (11.5.2019)

Findikaattori -

<https://findikaattori.fi/fi/46>

(22.4.2019)

Kytäjän juhlatila -

<https://kytajanjuhlatila.fi/vuokrausehdot/>

(14.5.2019)

Virallislähteet

HE 247/1981 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 187/1973 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle vahingonkorvausta koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 8/1977 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle kuluttajansuojalainsäädännöksi

HE 304/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta.

HE 360/1992 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 123/2015 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle liikennevakuutuslaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

Oikeustapaukset

KKO 1977 II 74

KKO 1982 II 141

KKO 1984 II 182

KKO 1985 II 51

KKO 1989:21

KKO 1992:108

KKO 1994:5

KKO 1994:37

KKO 1996:27

KKO 1998:15

KKO 1999:12

KKO 2003:60

Lyhenteet

HE hallituksen esitys

KKO korkein oikeus

1. Johdanto

1.1 Tausta.

Yksityishenkilö vuokraa hääjuhliaan varten 1400 euron vuokrahinnalla juhlapaikan, ja saa allekirjoitettavakseen vuokranantajan vakioehdot. Juhlapaikan omistaa ja yksityishenkilölle vuokraa eräs kiinteistöalan yritys. Yrityksen laatimien vakioehtojen mukaan vuokralainen on täysimääräisessä vastuussa kaikista vuokra-aikana juhlatilalle ja sen irtaimistolle aiheutuneista vahingoista.

Juhlien aikana yksi juhluvieraista horjahtaa ja kaataa samalla pöydällä palaneen kynttilän, minkä seurauksena koko rakennus syttyy tuleen, eikä tulta saada sammutettua ennen kuin rakennus on ehtinyt palaa käyttökelvottomaksi. Rakennusvaurioiden ja tulonmenetysten myötä kiinteistön omistajalle aiheutuneiden vahinkojen arvioitu yhteissumma on 500 000 -1 000 000 euroa.

Nykyään on yleistä, että erilaisia juhlatiloja vuokrataan yksityishenkilöiden tilapäiseen käyttöön esimerkiksi ylioppilas- tai hääjuhlija varten. Onneksi vuokralaisen korvattavaksi ei kovin usein tule tulipalon tai muun ennalta-arvaamattoman tapahtuman aiheuttamia vahinkoja, jotka olisivat korvaussummaltaan mittavia. Edellä esitetty tapaus on kuvitteellinen, mutta sopii erittäin hyvin tutkielman teemaan. Miten tilannetta tulisi arvioida, jos edellä mainitun kaltainen korvausvelvollisuus realisoituisi yksityishenkilön ja elinkeinonharjoittajan välillä? Arvioin esimerkkitapausta voimassa olevan lainsäädännön sekä oikeuskäytännön avulla ja pyrin kuljettamaan sitä tutkielmani mukana argumentaation tukena sekä havainnollistaakseni erilaisia tulkintatapoja.

Kun yksityishenkilö vuokraa juhlatilan käyttöönsä, vuokranantajana toimii usein elinkeinonharjoittaja. Vuokrasopimuksia voidaan tehdä myös kahden yksityishenkilön välillä, mutta tutkielmani on rajattu käsittelemään vain yksityishenkilön ja elinkeinonharjoittajan välistä sopimussuhdetta. Elinkeinonharjoittajat käyttävät

tarjoamissaan palveluissa usein vakioehtoja, jotka ovat yleisiä myös vuokrasopimuksissa. Vakioehdoille on tyypillistä, ettei toisella osapuolella ole niihin käytännössä neuvottelumahdollisuuksia.¹ Vakioehtojen hyväksyminen on usein palvelun ehdoton edellytys, mikä tekee ostajan, ja tässä tapauksessa vuokralaisen, asemasta suhteessa elinkeinonharjoittajaan hyvin heikon.

Sain itse allekirjoitettavaksi Villa Pähkinämäen huoneistonvuokrasopimuksen, jossa minulle perustettiin vuokralaisena lähes rajoittamaton vastuu juhlatilalle aiheutuneista vahingoista huolimatta siitä, olenko aiheuttanut ne itse, vai ovatko vahingot aiheutuneet juhluvieraisten toiminnasta. Tein hyvin laajan internet-haun koskien erilaisten juhlapaikkojen vuokrasopimuksia, ja vertasin valitsemani juhlatilan vuokrasopimusta muiden palveluntarjoajien sopimusehtoihin, mutta lähes kaikissa sopimuksissa oli hieman vastaavanlainen ehto.² Ehdon kirjoitusasu vaihteli hieman eri sopimusten välillä, mutta esimerkiksi Villa Pähkinämäen vuokrasopimukseen ehto oli kirjattu seuraavasti:

*” Asiakas korvaa vuokra-aikanaan sisä- tai ulkotiloille, kiinteistön omistajalle ja/tai kolmansille osapuolille aiheuttamansa vahingot **täysimääräisesti**. Asiakas on vastuussa lisäksi vuokra-ajan jälkeen tapahtuvista vahingoista, jotka aiheutuvat tiloissa vuokra-aikana olleiden **toiminnasta ja/tai huolimattomuudesta**”³*

Vuokraoikeutta koskeva sääntely on hyvin hajautunutta ja epäselvää. Ainoat vuokraoikeutta koskevat erityislait ovat laki liikehuoneiston vuokrauksesta (LiikHVL 482/1995) ja laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL 481/1995). Kyseisiä lakeja lukuun ottamatta vuokrasopimusten arvioinnissa sovelletaan lakia varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (OikeustoimiL 228/1929) ja mahdollisesti kauppalakia (KauppaL 355/1987), mutta pääosin siihen sovelletaan kuitenkin yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita. Joissakin tilanteissa arvioinnin tukena voidaan käyttää myös muuta erityislainsäädäntöä, mikäli sieltä löytyy perusteita esimerkiksi analogia päätelmää hyödyntäen, mutta muuhun lainsäädäntöön perustuvia päätelmiä tulee tehdä harkiten. Tilanteessa, johon ei saada tukea

¹ Hemmo 2009, s. 93.

² mm. <https://kytajanjuhlatila.fi/vuokrausehdot/>.

³ Villa Pähkinämäen vuokrasopimusehdot 2018.

kirjoitetusta lainsäädännöstä, voidaan tukea ja suuntaviivoja hakea korkeimman oikeuden ratkaisukäytännöstä. Tulenkin keskittymään tutkielmassani erilaisten ratkaisujen analysointiin ja vertailuun.

1.2 Tavoitteet

Sopimusehto, jonka mukaan vuokralainen on vastuussa myös sellaisesta vahingosta, jonka joku hänen luvallaan tilassa oleskelleista henkilöistä (esimerkkitapauksessa juhluvieraista) aiheuttaa, kuulostaa inhimillisesti ajatellen melko ankaralta. Sinänsä ankarakaan sopimusehto ei välttämättä ole laiton tai kohtuuton. Sitä, voidaanko sopimusehtoa ylipäättään soveltaa yksityishenkilön ja elinkeinonharjoittajan väliseen sopimussuhteeseen, tulee arvioida huoneistonvuokralakien sekä kuluttajansuojalain mukaan, sillä muussa tapauksessa Suomessa ei ole sopimusehtoja rajoittavaa lainsäädäntöä.

Sopimusehdon kohtuuttomuutta arvioidaan lähtökohtaisesti oikeustoimilain 36 §:n kohtuullistamissäännöksen mukaan, mutta mikäli sopimussuhteeseen sovelletaan jotakin erityislainsäädäntöä, sovelletaan arviointiin oikeustoimilain sijaan kyseisten lakien kohtuullistamissäännöksiä. Vaikka jotakin sopimusehtoa ei pidettäisi kohtuuttomana, voidaan siitä johtuvaa vahingonkorvausvelvollisuutta kuitenkin sovittelalla. Sopimukseen perustuvan vahingonkorvauksen sovittelumahdollisuutta arvioidaan lainsäädännön puuttuessa oikeuskäytännön sekä -kirjallisuuden valossa.

Ensimmäinen tutkimuskysymykseni on siten se, voidaanko kyseistä sopimusehtoa ylipäättään soveltaa yksityishenkilön ja elinkeinonharjoittajan väliseen sopimussuhteeseen, sillä sitä saattaa rajoittaa tietyt erityislainsäädännön säännökset. Tulen arvioimaan sekä huoneistonvuokralakien että kuluttajansuojalain (KSL 20.1.1978/38) soveltumista kyseiseen sopimussuhteeseen ja sen mahdollista vaikutusta sopimusehdon pätevyYTEEN. Pätevyyden osalta on syytä huomauttaa, että tutkielmani perustuu sille olettamalle, että vuokrasopimusta pidetään osapuolten välillä pätevänä. En siten tule kiinnittämään huomiota sopimuksen pätemättömyysperusteisiin.

Toinen tutkimuskysymykseni on, voidaanko sopimusehtoa täysimääräisestä vastuusta myös muiden aiheuttamista vahingoista pitää kohtuuttomana, ja jos voidaan, minkä lain ja kriteerien valossa sitä tulee arvioida. Sopimusehdon kohtuuttomuutta arvioidaan lähtökohtaisesti oikeustoimilain 36 §:n sovittelusäännöksen perusteella, mutta mikäli suhteeseen sovelletaan kuluttajansuojalakia, myös sen sovittelusäännös tulee huomioida. Korkein oikeus on antanut useita ratkaisuja koskien oikeustoimilain 36 §:n soveltamista, mutta tutkimuskysymyksen kannalta sovellettavia ratkaisuja ei ole kovinkaan montaa. Pysin vastaamaan tutkimuskysymykseeni oikeuskirjallisuuden ja muutaman kysymyksen kannalta merkittävimmän ratkaisun perusteella.

Kolmas tutkimuskysymykseni liittyy vahingonkorvauksen sovitteluun. Tulen selvittämään, voidaanko pätevästä (=ei ole katsottu kohtuuttomaksi) sopimusehdosta johtuvaa korvausvelvollisuutta sovitella, ja jos voidaan, millaisin perustein. Mikäli tilanteeseen sovelletaan erityislainsäädäntöä, voidaan sovittelumahdollisuutta arvioida kyseisten lakien perusteella, mutta on myös mahdollista, että tilannetta joudutaan arvioimaan lähinnä kirjallisuuden ja oikeuskäytännön valossa. 1980-luvulla on annettu muutama ratkaisu, joiden perusteella avattiin mahdollisuus myös sopimukseen perustuvan vastuun sovitteluun. Sovitteluperusteet ja sen harkinnassa huomioon otettavat seikat ovat melko jäsentymättömiä, mutta pyrin arvioimaan sovittelumahdollisuutta kirjallisuuden, oikeuskäytännön sekä analogia päätelmällä erityislainsäädännön asettamien kriteerien valossa.

Tutkittavassa tilanteessa on viisi erilaista huomioon otettavaa suhdetta. Vuokranantajan ja vuokralaisen välinen suhde on niistä ilmeisin, mutta kokonaisarvioinnissa tulee ottaa huomioon myös vuokralaisen suhde varsinaiseen vahingonaiheuttajaan, vuokranantajan suhde kyseiseen vahingonaiheuttajaan, vuokranantajan mahdollinen suhde vakuutusyhtiöön ja mahdollisen vakuutusyhtiön suhde vahingonaiheuttajaan. Jokaisesta viidestä suhteesta olisi mahdollista kirjoittaa oma tutkielma, mutta tässä yhteydessä olen keskittynyt vain vuokralaisen ja vuokranantajan väliseen sopimussuhteeseen. Valintani perustuu siihen, että mielestäni kyseistä sopimussuhdetta koskevat oikeudelliset ongelmat on selvitettävä ensin, jotta tutkimustuloksia hyödyntäen voidaan siirtyä pohtimaan muita osa-

alueita. Pidän myös tarkoituksenmukaisena tutkia sopimukseen perustuvan vahingonkorvauksen sovittelua, sillä se on itselleni oikeudellisesti mielenkiintoisempaa.

Vaikka tutkielma on keskittynyt vuokralaisen ja vuokranantajan väliseen sopimussuhteeseen, ovat vakuutukset merkittävässä osassa tutkielmaa. Sopimusehdon kohtuuttomuutta koskevassa arvioinnissa vakuutuksella tai sen puuttumisella voi olla merkitystä koko sopimuksen sisältö huomioon ottaen. Se voi vaikuttaa myös osapuolten asemaan, sillä toisella osapuolella voi olla toista huomattavasti paremmat mahdollisuudet vakuuttaa omaisuus. Vakuutuksilla on olennainen merkitys myös vahingonkorvauksen sovittelua koskevan kysymyksen arviointiin. Kuten korkeimman oikeuden ratkaisukäytännöstä jäljempänä ilmenee, vakuutuksen puuttumista voidaan pitää vahingonkärsijän myötävaikutuksena vahingon syntymiseen. Toisaalta se voidaan ottaa huomioon myös ennakoitavuuden arvioinnissa sovitteluharkinnassa.

Tutkielman alueellinen ulottuvuus on rajattu Suomessa voimassa olevaan oikeuteen, oikeuskäytäntöön sekä oikeuskirjallisuuteen. Kansainvälinen näkökulma tulee esille lähinnä tiettyjen säännösten ja periaatteiden kansainvälisissä alkupeirissä, joihin voidaan viitata lyhyesti. Oikeudellisesti kysymyksessä on siviilioikeudellinen tutkimus, joka keskittyy sopimukseen perustuvan vastuun arviointiin ja siitä johtuvan vahingonkorvausvelvollisuuden sovitteluun. Tutkielmassa käytettävät keskeisimmät lait ovat sopimussuhteita yleisesti sääntelevä laki varallisuus-oikeudellisista oikeustoimista (jäljempänä oikeustoimilaki), lait liike- ja asuinhuoneenvuokrauksesta, kuluttajansuojalaki sekä vahingonkorvauslaki. Merkittävän osan tutkimuskysymysten arviointia muodostavat kuitenkin korkeimman oikeuden ratkaisut, joista ensimmäinen on annettu jo vuonna 1977. Ajallisesti tutkielma sijoittuu nykyhetkeen, mutta lähdemateriaalina käytettävästä kirjallisuudesta vanhimmat ovat jo 1940-luvulta.

1.3 Metodit ja suhde muuhun tutkimukseen

Tutkielma on siviilioikeudellinen ja sen tarkoituksena on selvittää voimassa olevan oikeuden sisältö. Sen selvittämiseksi tutkielmassa perehdytään aiheeseen

liittyvään kirjallisuuteen, lain esitöihin sekä korkeimman oikeuden ratkaisukäytännöön. Tutkielma on lainopillinen, mikä näkyy erityisesti oikeudellisen materiaalin tulkitsemisessa ja vertailussa. Erityisen merkityksellistä tutkielman kannalta on ratkaisujen perusteluiden tulkinta.⁴ Tutkimus on monelta osin oikeuskäytännön ja kirjallisuuden varassa, joten eri lähteissä esiintyvillä sanamuodoilla on tulkinassa korostunut merkitys. Tutkielmassa on kuitenkin käytännönläheinen näkökulma, joten teoreettiset lähtökohdat jäävät vähäiselle huomiolle. Vaikka osa lähdemateriaalista on melko vanhaa, perustuu tutkielma kuitenkin nykyhetkeen.

Oikeuden yleiset opit⁵ näkyvät tutkielmassa erityisesti käsitteiden ja periaatteiden muodossa. Tiedostan, että monien lähdemateriaalina käytettävien asiantuntijoiden pohdinnat ovat juontuneet oikeusteorioista ja oikeusteoreettisesta tutkimuksesta, mutta pyrin omassa tutkielmassani käsittelemään tietoa mahdollisimman käytännönläheisestä näkökulmasta. Pyrin määrittelemään tutkielman kannalta olennaiset käsitteet ja esittämään ne mahdollisimman loogisessa asiayhteydessä. Lainsäädännön ollessa hyvin niukka, joudun arvioimaan erilaisten osin ristiriitaistenkin periaatteiden voimassa oloa ja keskinäisiä suhteita. Myös monen kirjoitetun lain taustalla on jokin oikeusperiaate, joten periaatteilla on tutkielmassa korostunut asema.

Velvoite-, sopimus- ja vahingonkorvausoikeudellisia teoksia on saatavilla hyvin kattavasti, joten olen valinnut lähdemateriaaliksi niistä mielestäni kaikkein merkittävimmät. Sekä Ari Saarnilehto että Mika Hemmo ovat tunnettuja sopimus- ja vahingonkorvausoikeudellisia asiantuntijoita, ja heidän kirjallisuutensa muodostaakin ehkä merkittävimmän osan tutkielmassa käytettävää lähdemateriaalia. Lisäksi Juha Pöyhösen väitöskirja on erityisesti periaatteiden osalta hyvin merkittävä. Sopimukseen perustuvan vastuun sovittelusta on kirjoittanut jo edellä mainittu Mika Hemmo, mutta tulkitsen ja käytän argumentaation tukena korkeimman oikeuden ratkaisuja erityisesti 1970-luvulta. Haluan kuitenkin huomauttaa, että maininta tutkielman kannalta merkittävimmistä kirjoittajista ei kuitenkaan väheksy muun lähdemateriaalin merkitystä.

⁴ Hirvonen 2011, s. 36.

⁵ <https://www.avoin.helsinki.fi/oppimateriaalit/oikeustiede/materiaali/osa2.html>.

2. Ehdon lainmukaisuus

2.1 Sopimusoikeudellinen näkökulma

Vuokranantajan ja vuokralaisen välisen vuokrasopimuksen ehdon lainmukaisuus ratkaistaan ensisijaisesti oikeustoimilain ja yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan. Sopimussuhteessa voi tulla noudatettavaksi myös erityislainsäädäntöä, kuten huoneistonvuokralait ja kuluttajansuojalaki, jotka voivat asettaa sopimukselle lisäksi erilaisia vaatimuksia tai rajoituksia. Tässä tapauksessa ehdon lainmukaisuutta voidaan arvioida erityisesti huoneistonvuokralakien sekä kuluttajansuojalain mukaan, mutta niiden suora sovellettavuus ei ole itsestään selvää. Siltä osin kuin lakeja ei voida soveltaa suoraan tutkimuskysymyksenä olevaan vuokrasuhteeseen, voidaan niitä pyrkiä soveltamaan ainakin osittain analogisella tulkinnalla.⁶

Sopimusvapauden vahva asema Suomessa tekee vuokrasuhteen arvioinnista vaikeaa. Siltä osin kuin sopimussuhteeseen ei sovelleta mitään erityislainsäädäntöä, noudatetaan sopimussuhteissa lähtökohtaisesti sopimusvapauden periaatetta.⁷ Sopimusvapaus voi tarkoittaa montaa asiaa, kuten vapautta tehdä tai olla tekemättä sopimusta, sekä päätäntävaltaa mahdollisen sopimuksen ehdoista ja sen osapuolista.⁸ Vapauteen liittyy olennaisena osana myös sopimuksen sitovuus, joten jos jompikumpi sopimuksen osapuolista rikkoo sopimusta, rikkomuksella on myös oikeudellisia seuraamuksia.⁹ Sitovuuden takaa muun muassa oikeustoimilaki, jonka 1 §:n mukaan tarjous sopimuksen tekemisestä ja sellaiseen tarjoukseen annettu vastaus sitovat tarjouksen tekijää ja vastauksen antajaa. Mikäli osapuoli ei täytä sopimusvelvoitteitaan, voi toinen osapuoli vedota sopimukseen tuomioistuimessa¹⁰, mikä kertoo periaatteiden saamasta vahvasta institutionaalisesta tuesta.

⁶ Hirvonen 2011, s. 39.

⁷ Saarnilehto 2005, s. 37.

⁸ Saarnilehto 2005, s. 4.

⁹ Saarnilehto 2005, s. 4.

¹⁰ Saarnilehto 2005, s. 5.

Sopimusvapauden ja sopimuksen sitovuuden tarpeellisuutta on perusteltu kirjallisuudessa monella eri tavalla, mutta perusteluista ehkä tunnetuimpia ovat Juha Pöyhösen luonnehtimat tahtoon ja luottamukseen nojaavat teoriat. Tahtoteorian mukaan sopimus ja sen sitovuus perustuvat molempien osapuolien vapaaseen tahtoon¹¹, kun taas luottamusteorian mukaan ne perustuvat vilpittömän mielen suojan ensisijaisuuteen tilanteessa, jossa osapuolten tahdot ovat ristiriidassa keskenään.¹² Lisäksi monet kirjoittajat ovat kirjoittaneet periaatteiden taloudellisesta merkityksestä, ja Mika Hemmon mukaan sopimusten taloudellinen merkitys on jopa korostunut.¹³ Hemmo on varmasti oikeassa, sillä kuten todettu, sopimusvapautta rajoittavaa erityislainsäädäntöä ei muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta juurikaan ole. Tutkielman kannalta ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista perehtyä Juha Pöyhösen sopimusmalleihin tai tutkia periaatteiden oikeudellista oikeutusta, vaan perustaa työ sille oletukselle, että periaatteilla on Suomessa merkittävä asema.

Erityislainsäädännön puuttuessa sopimusehdoille ei ole asetettu mitään rajoitteita, joten ehto vuokralaisen laajasta vastuusta on sopimussuhteessa lähtökohteisesti sallittu.¹⁴ Oikeustoimilain 3. luku sääntelee sopimuksen pätemättömyyttä ja sovittelua, jotka ovat osapuolten ainoita keinoja välttää sopimukseen perustuva velvoite tai vastuu. Tutkielma perustuu kuitenkin olettamalle, että vuokralaisen ja vuokranantajan välinen sopimus on muutoin pätevä, joten ehdon pätemättömyysperusteita ei ole tarkoituksenmukaista arvioida tutkielman yhteydessä. Sen sijaan oikeustoimilain 36 §:n mukainen kohtuuttoman ehdon sovittelu voi tulla kyseeseen, mutta sen soveltamisedellytyksiä arvioidaan ehdon kohtuuttomuutta koskevassa jaksossa (jakso 3).

2.2 Huoneistonvuokralakien mukaan

A. Liikehuoneistonvuokralaki. Liikehuoneistonvuokralain 1 luvun 1 §:n mukaan lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen. Selvyiden vuoksi tutkielmassa käytetään jatkossa termiä *huoneisto* kuvaamaan juhlatilaa ja siihen

¹¹ Pöyhönen 1988, s. 199.

¹² Pöyhönen 1988, s. 206.

¹³ Hemmo 2009, s. 24.

¹⁴ Norros 2012, s. 62.

mahdollisesti kuuluvia muita rakennuksia. Huoneistonvuokrasääntely oli aikaisemmin vain yhdessä huoneenvuokralaissa, mutta liike- ja asuinhuoneiston vuokraaminen eriytettiin vuonna 1995 omiksi laeikseen.¹⁵ Eriyttämisen taustalla oli tarve saada liikehuoneistoa koskevasta sääntelystä vapaampaa, kun taas asuinhuoneistonvuokraukseen liittyy enemmän sosiaalisen sääntelyn tarpeita.¹⁶ Sosiaalisen sääntelyn tarpeella tarkoitetaan muun muassa asuinhuoneistonvuokralaisen heikompaa asemaa suhteessa vuokranantajaan ja tästä asemasta johtuvaa tarvetta parempaan suojaan.¹⁷

Tutkimuskysymyksenä olevassa vuokrasuhteessa sovellettavan lainsäädännön määrittäminen on vaikeaa. Liikehuoneistonvuokralain sanamuodon mukaan sopimussuhteeseen sovellettaisiin liikehuoneistonvuokralakia, koska kyseessä on muu vuokraus kuin asuintarkoitus.¹⁸ Lain soveltaminen olisi kuitenkin hieman epäloogista, sillä liikehuoneistonvuokralaki ja sen asuinhuoneistoa vapaammat säännökset pohjautuvat osapuolten asemaan liiketoiminnan harjoittajina. Liikehuoneistonvuokralakia koskevassa hallituksen esityksessä todetaan, että lain soveltamisalaan kuuluvan huoneiston pääasiallinen käyttötarkoitus on liiketoiminnan harjoittaminen, mistä ei nyt tutkittavassa vuokrasuhteessa ole kuitenkaan kysymys.¹⁹

Lain säännökset korostavat vuokralaisen vastuuta huoneistosta, mikä onkin liiketoimintaa harjoittavien vuokralaisten kannalta luonnollista. Liiketoimintaan liittyy olennaisena osana riskejä, joihin liiketoiminnanharjoittajilla on myös mahdollisuus muun muassa vakuutuksin varautua. Myös Pöyhönen toteaa väitöskirjassaan, että tietoinen riskinotto on yrittäjille korostunutta, eikä sitä ole tarkoitus tehdä merkityksettömäksi.²⁰

Kun yksityishenkilö vuokraa huoneiston omaan yksityiseen tarkoitukseensa, sillä on hyvin heikot mahdollisuudet varautua erilaisiin riskeihin. Etsin vakuuttamismahdollisuuksia eri vakuutusyhtiöiden kotisivuilta, mutta en löytänyt sellaista vakuutusmuotoa, joka mahdollistaisi toisen omaisuuden vakuuttamisen siten, että

¹⁵ *Saarnilehto* 2005, s. 7.

¹⁶ *Kanerva – Kuhanen* 1999, s. 5.

¹⁷ *Saarnilehto* 1981, s. 65.

¹⁸ *Kasso* 2001, s. 3.

¹⁹ HE 304/1994 vp, s. 100.

²⁰ *Pöyhönen* 1988, s. 300.

se kattaisi kolmansien osapuolien aiheuttamat vahingot. Käytän esimerkkinä Vakuutusyhtiö If Oyj:tä. If tarjoaa kotivakuutuksen yhteydessä vastuuvakuutuksen, joka kattaa vakuutuksenottajan aiheuttamat vahingot jopa 400 000 euroon saakka.²¹ Poikkeuksellisesti vakuutus kattaa myös vakuutuksenottajan puolison ja lasten aiheuttamat vahingot, mikäli he asuvat vakuutuksenottajan kanssa samassa taloudessa, mutta tämäkään vakuutus ei kata muiden osapuolien aiheuttamia vahinkoja.

Koska en löytänyt vakuutusyhtiön verkkosivuilta etsimääni vakuuttamismahdollisuutta, pyysin neuvoa vakuutusyhtiön asiakaspalvelusta. Soitin 14.1.2019 Vakuutusyhtiö If Oyj:n yleiseen neuvontanumeroon, josta minut ohjattiin yhtiön korvauskäsittelijälle. Tiedustelin korvauskäsittelijältä, eivätkö he todella tarjoa asiakkailleen vakuutusta, jolla he voisivat suojautua valtavasta korvausvastuusta vahingon sattuessa. Korvauskäsittelijä oli hämmentynyt kysymyksestäni ja totesi, että huoneiston omistaja on oikea taho vakuuttamaan omaisuutensa. Tämä korostaa vuokranantajan vahvempaa asemaa suhteessa vuokralaiseen, sillä vuokranantaja pystyy vakuuttamalla omaisuutensa vaikuttamaan siihen, millainen korvausvelvollisuus vuokralaiselle voi aiheutua.

Vakuuttamismahdollisuuden epääminen kuvastaa myös hyvin tähän vuokrasuhteeseen liittyvää ongelmaa, sillä kyseinen sopimussuhde on jäänyt lakien ja niiden tarkoitusten hankalaan välimaastoon. Asuinhuoneistonvuokralakia ei voida sen käyttötarkoituksensuhteiden vuoksi soveltaa, mutta liikehuoneistonvuokralain soveltaminen johtaisi sen tarkoituksenkin puolesta erikoiseen lopputulokseen. Eriyksen ongelmallista liikehuoneistonvuokralain soveltamisessa on se, että elinkeinonharjoittajan korostunut riski, johon hänellä on mahdollisuus varautua, rinnastettaisiin yksityishenkilöön, jolla taas ei ole yhtäläisiä mahdollisuuksia varautumiseen.

Mikäli vuokrasuhteeseen todella sovellettaisiin liikehuoneistonvuokralakia, ratkaistaisiin myös ehdon lainmukaisuus osapuolten vastuuta koskevan säännök-

²¹ <https://www.if.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/kotivakuutus/vastuuvakuutus-kuuluu-kotivakuutukseen>.

sen mukaan. Vuokralaisen velvollisuuksiin kuuluu olennaisena osana omaisuuden hoitovelvollisuus.²² Lain 2 luvun 23 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan itsensä sekä vuokralaisen luvalla huoneistossa oleskelleen henkilön tahallisesti, laiminlyönnillä taikka huolimattomuudella aiheuttaman vahingon. Huolenpitovelvoite kattaa siten vuokralaisen lisäksi myös muiden vuokralaisen luvalla huoneistossa oleskelevien aiheuttamat vahingot.²³ Vuokralaisen niin kutsuttu *isännän vastuu* perustuu siihen, että vuokralaisella on vuokranantajaa huomattavasti paremmat mahdollisuudet vaikuttaa siihen, ketkä muut henkilöt oleskelevat vuokrahuoneistossa.²⁴ Myös näyttövelvollisuus on vakiintuneesti vuokralaisella, sillä vuokranantajalla on hyvin heikot mahdollisuuksia osoittaa, että vahinko on vuokralaisen aiheuttama, jos vuokranantaja ei ole ollut vahinkohetkellä paikalla.²⁵

Sopimussuhteissa korvausvelvollisuus määräytyy muutoinkin pääsääntöisesti ekskulpaatiovastuun eli käännettyyn todistustaakkaan perustuvan tuottamusvastuun perusteella²⁶, joten laki ei siltä osin poikkea yleisestä sopimusoikeudellisesta pääsäännöstä. Toisaalta se on perusteltuakin, sillä liikehuoneistonvuokralain taustalla on pyrkimys mahdollisimman laajaan sopimusvapauteen. Liikehuoneistonvuokralain mukainen korvausvastuu perustuu tuottamukseen, mutta kyseisessä vuokrasuhteessa se näyttäytyy kolmannen osapuolen vuoksi hieman eri tavalla. Jos vuokralainen olisi aiheuttanut vahingon itse, hänen tulisi osoittaa, ettei vahinko ole aiheutunut hänen tuottamuksestaan, mutta tässä tapauksessa vuokralaisen tulee osoittaa, ettei vahinko ole aiheutunut myöskään kolmannen osapuolen tuottamuksesta.

Vahingonkärsijän kannalta ekskulpaatiovastuu on vahingonkorvauslain mukaista tuottamusvastuuta huomattavasti edullisempi, mutta tässä sopimussuhteessa se asettaa vuokralaisen hyvin epäedulliseen asemaan. Tilanne on erikoinen, sillä vuokralaisen jo valmiiksi heikko asema heikkenee entisestään sen vuoksi, että hän on sopimussuhteessa vuokranantajaan. Näyttömahdollisuuksiin perustuen vuokralaisen näyttötaakka on toki perustellumpi kuin vuokranantajan, mutta myös

²² Hakulinen 1967 s. 92.

²³ Saarnilehto 1975, s. 38.

²⁴ Kanerva – Kuhanen 1999, s. 148.

²⁵ Kanerva – Kuhanen 1999, s. 148.

²⁶ Hemmo 2005, s. 304.

vuokralaisen näyttömahdollisuudet kolmannen osapuolen vahingoista voivat olla käytännössä olemattomat. Myös perustelut näyttötaakan jakautumisesta kuvaavat siten tämän sopimussuhteen ongelmallisuutta. Lisäksi tilanteessa yhdistyvät vuokralaisen sopimukseen perustuva vastuu vuokranantajalle sekä varsinaisen vahingonaiheuttajan vahingonkorvauslakiin perustuva vastuu vuokralaiselle. Vaikka vahingonaiheuttajan vastuun arviointi on rajattu tutkielman ulkopuolelle, on syytä huomauttaa, että vahingonkärsijän määrittäminen tilanteessa voi olla vaikeaa. Vaikka vahingonaiheuttaja onkin itse vastuussa aiheuttamistaan vahingoista, voi vahinko esimerkiksi aiheuttajan ollessa varaton tulla edelleen vuokralaisen vastattavaksi.

Liikehuoneistonvuokralain mukaan ehto vuokralaisen rajoittamattomasta vastuusta ei ole ongelmaton. Lain 2 luvun 23 §:n mukainen korvausvastuu perustuu vahingonaiheuttajan tuottamukseen, mutta vuokralaisen vastuu voidaan 3 momentin mukaan sopia lain säännöstä ankarammaksi, jos se on perusteltua ottaen huomioon huoneiston sopimuksen mukainen käyttötarkoitus. Siten kyseinen sopimusehto voi tämän lain mukaan olla pätevä, mutta siihen tulee olla käyttötarkoitus huomioiden perusteltu syy.

Siitä, mitä perusteltu syy tässä yhteydessä tarkoittaa, ei ole selkeää käsitystä. Hallituksen esityksessä todetaan, että huoneistonvuokralakien uudistamisen taustalla on muun muassa tarve sopimusvapauden lisäämiselle. Perustelujen mukaan sopimusvapauden lisääminen ”merkitsisi myös sitä, että sopimussuhteen osapuolen vastuusta pitää voida sopia nykyistä vapaammin”.²⁷ Vuokralaisen vastuuta perustellaan myös sillä, että vuokralaisella on melko laaja huoneiston määräämisoikeus, joka on katsottu voitavan toteuttaa vain vastuuta lisäämällä.²⁸ Muutostarpeesta voidaan päätellä, ettei lain säännöksestä poikkeavaa sopimista ole tarkoitus tehdä käytännössä mahdottomaksi tai 3 momentin soveltamiskynnystä kohtuuttoman korkeaksi.

Hallituksen esityksestä voidaan hakea myös konkreettista tulkinta-apua 3 momentin mukaisen perustellun syyn arviointiin. Perustelujen mukaan 3 momentin säännös on ehdotettu lisättäväksi, jotta vuokranantaja voisi sopimuksella ”siirtää

²⁷ HE 3004/1994 vp, s. 20.

²⁸ HE 3004/1994 vp, s. 22.

vastuun *erimerkiksi* erityisen vaarallisen ja siten mahdollisesti rakennukselle vahinkoa aiheuttavan toiminnan riskeistä vuokralaiselle -- Tällaista vaarallista toimintaa voisi olla esimerkiksi vaarallisten aineiden käsittely huoneistossa”.²⁹ Perusteltu syy viittaa siten käsittääkseni siihen, että vuokralaisen toiminta aiheuttaa korostuneen riskin sille, että vuokranantajan omaisuus vahingoittuu.

Tutkielman esimerkkitilanteessa vuokrahuoneistossa järjestetään hääjuhlat, jolloin perusteltua syytä tulee arvioida kyseisen käyttötarkoituksen perusteella. Onko hääjuhlien järjestäminen siten sellainen käyttötarkoitus, jonka vuoksi vuokralaisen suurempi vastuu olisi perusteltua? Käyttötarkoitusta voidaan arvioida yleisesti siten, että hääjuhlien järjestämisestä verrataan liikehuoneistojen muihin mahdollisiin käyttötarkoituksiin, mutta myös vuokranantajan näkökulmasta siten, että hääjuhlien järjestämisestä verrataan sellaisiin muihin käyttötarkoituksiin, joita varten kyseinen vuokranantaja vuokraa huoneistoaan.

Voisiko hääjuhlien järjestäminen aiheuttaa korostuneen riskin omaisuuden vahingoittumiselle silloin, kun käyttötarkoitusta verrataan liikehuoneistojen muihin mahdollisiin käyttötarkoituksiin? Liikehuoneistojen pääasiallinen käyttötarkoitus on liiketoiminnan harjoittaminen, joten tutkimuskysymyksenä oleva tilanne poikkeaa siitä olennaisesti yksityisen tarkoituksensa vuoksi. Jos hääjuhlia verrataan tavanomaiseen liiketoimintaan, yhteneväistä on muun muassa se, ettei vuokranantajalla ole kontrollia siitä, mitä huoneistossa oleskelee. Olennainen eroavaisuus näkyy siinä, että hääjuhlissa ja muissa yksityisissä tarkoituksissa vuokralaisella säilyy kuitenkin kontrolli kutsumistaan vieraista, kun taas usein liiketoiminnan harjoittajilla ei vastaavaa kontrollia ole. Siten voidaan todeta, ettei hääjuhlat ainakaan kontrolloitavuuden perusteella nosta vahinkoriskiä, jos sitä verrataan tavanomaiseen liiketoimintaan.

Tavanomaisessa liiketoiminnassa vuokra-aika on tutkittavaa tilannetta olennaisesti pidempi, mikä vaikuttaa sekä liikehuoneistossa oleskelevien määrään että ajanjaksoon, jolloin mahdollinen vahinko voi syntyä. Jos pohditaan, mitkä tekijät voivat lisätä vahinkoriskiä, voisivat mahdollisten vahingonaiheuttajien määrä sekä pitkä vuokra-aika olla sellaisia. Jos huoneiston vuokra-aika on yksityisessä

²⁹ HE 3004/1994 vp, s. 113.

käytössä noin vuorokausi ja elinkeinotoiminnassa esimerkiksi kaksi vuotta, on ehkä perusteltua todeta, että vahingon todennäköisyys on suurempi pidemmässä ajassa, kuin tuon yhden vuorokauden aikana. On myös todennäköisempää, että 10 000 ihmisen joukkoon osuu enemmän mahdollisia vahingonaiheuttajia kuin tuon 50 ihmisen joukkoon. Siten ainakaan vuokra-aika tai vierailijoiden määrä eivät ole sellaisia seikkoja, jotka nostaisivat käyttötarkoituksen aiheuttamaa vahinkoriskiä.

Arvioidaan hääjuhlien järjestämistä myös vuokranantajan näkökulmasta vertaamalla käyttötarkoitusta muihin sellaisiin käyttötarkoituksiin, joita varten vuokranantaja vuokraa huoneistoaan. Millaisia tarkoituksia varten vuokranantaja tavallisesti vuokraa huoneistoa ja aiheuttaako hääjuhlan järjestäminen korostuneen vahinkoriskin? Jos huoneistoa vuokrataan tavallisesti vain päiväaikaan esimerkiksi ristiäisiä tai rippijuhlia varten, eroaa yöaikaan sijoittuva hääjuhla tuosta tavallisesta käyttötarkoituksesta, mutta aiheuttaako se kuitenkin korostunutta vahinkoriskiä? Alkoholin käytöllä voi toki olla vaikutusta riskin suuruuteen. Alkoholin vaikutuksen alaisena henkilöiden harkintakyky saattaa olla hämärtynyt, jolloin vahinkoriski voi olla tavallista suurempi. Hallituksen esityksen esimerkissä viitataan kuitenkin ”erityisen vaaralliseen” toimintaan, jollaista tavanomainen juhliminen ei käsitykseni mukaan kuitenkaan ole.

On hyvin vaikeaa perustella, miksi huoneiston käyttötarkoitus juhlatilana voisi lisätä vahinkoriskiä ja oikeuttaa sopimisen normaalia ankarammasta vastuusta. On syytä pitää mielessä, että perustetta arvioidaan liikehuoneistonvuokralain tarkoituksessa, jolloin myös vuokralaisen oletetaan olevan yleensä liiketoiminnanharjoittaja. Nähdäkseni se, että vuokralainen on yksityishenkilö, nostaa säännöksen soveltamiskynnystä. Ainoa peruste ankarammalle sopimiselle voisi olla se, että huoneisto on poikkeuksellisesti vuokrattu juhlatilaksi yöaikaan, mutta on vaikea nähdä, että sekään lain tarkoitus huomioiden olisi peruste ankarammalle vastuulle. Sopimusehto, joka johtaa tuottamusta ankarampaan vastuuseen, on siten nähdäkseni lainvastainen. Tuottamukseen perustuva vastuu myös toisen aiheuttamasta vahingosta on kuitenkin lakiin perustuva ja siten sallittu.

B. Asuinhuoneistonvuokralaki. Asuinhuoneistonvuokralain 1 luvun 1 §:n mukaan lakia sovelletaan sopimukseen, jolla rakennus tai sen osa (*huoneisto*) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen. Kyseessä olevassa vuokrasuhteessa on selvää, ettei huoneistoa käytetä asuintarkoitukseen, mutta osapuolten asema ja lain tarkoitus huomioon ottaen se soveltuisi vuokrasuhteeseen liikehuoneistonvuokralakia huomattavasti paremmin. Kuten esitin liikehuoneistonvuokralakia koskevassa jaksossa (jakso 2.2 A), asuinhuoneistonvuokraus on eriytetty liikehuoneistonvuokrauksesta erilliseksi laiksi vuokralaisen erityisen suojantarpeen vuoksi, mikä johtuu vuokralaisen oletetusta heikommasta asemasta suhteessa vuokranantajaan.³⁰ Vaikka lait ovat monelta osin identtisiä, liikehuoneistonvuokralaki mahdollistaa huomattavasti vapaamman sopimisen kuin asuinhuoneistonvuokralaki, ja siksi sen soveltaminen kyseiseen vuokrasuhteeseen vaikuttaisi olennaisesti ehdon lainmukaisuuden arviointiin.

Jotta voidaan arvioida lain analogista tulkintamahdollisuutta tutkittavaan sopimussuhteeseen, on syytä pohtia vuokralaisen asemaa lain tarkoittamassa suhteessa ja verrata sitä nyt kysymyksessä olevaan vuokrasuhteeseen. Mikä tekee toisesta osapuolesta heikomman osapuolen? Osapuolesta voi tehdä toista heikomman esimerkiksi hänen sosiaalinen asemansa tai vähävaraisuutensa.³¹ Myös heikko vaikutusmahdollisuus tai tietynlainen riippuvaisuus toisesta osapuolesta voi tehdä asemasta heikon. Vaikutusmahdollisuus sekä riippuvaisuus tulevat esille erityisesti myöhemmin käsiteltävissä sovittelutilanteissa, joissa ne vaikuttavat arviointiin sovittelua puoltavasti.

Tutkittavassa vuokrasuhteessa on useita samanlaisia piirteitä kuin asuinhuoneistonvuokrasuhteessa. Yksi osapuolen asemaa heikentävä tekijä voi olla hänen varallisuutensa tai erityisesti hänen vähävaraisuutensa. Mikäli vuokranantajana on isompi sijoitustoimintaa harjoittava yritys, myös vuokranantajan varallisuus asema on silloin usein vuokralaista parempi. Jos vuokranantajana sen sijaan on yksityishenkilö, ei osapuolten varallisuusasemista ole mahdollista tehdä yhtä pätevää yleistystä. Toki voidaan olettaa, että ihmiset, joiden varallisuus asema on parempi, asuvat lähtökohtaisesti omistusasunnoissa ja mahdollisesti myös vuokraavat omistamiaan huoneistoja, kun taas vähävaraisemmat asuvat useammin

³⁰ Saarnilehto 2000, s. 190.

³¹ Lehtinen 1995, s. 139.

vuokra-asunnoissa. Myös hallituksen esityksessä on todettu, että vuokralainen on taloudellisesta näkökulmasta usein vuokranantajaa heikommassa asemassa.³²

Edellä esitetyn perusteella voidaan (ei täysin poikkeuksetta) olettaa, että useimmissa tilanteissa vuokranantajan varallisuusasema on vuokralaista parempi, ja että vuokralaisen suojantarve on sen perusteella korostunut. Tutkittavan vuokrasuhteen osapuolten asemat vastaavat osin toisiaan, sillä vuokranantajana on elinkeinonharjoittaja ja vuokralaisena yksityishenkilö. Osapuolten varallisuusasemista on kuitenkin haastavaa tehdä vertailua. Jos vertailu perustetaan oletta-
maan, että vähävaraisemmat asuvat useammin vuokra-asunnoissa, tulisi myös tutkittavassa vuokrasuhteessa voida osoittaa, että kyseisen huoneiston vuokraaminen kertoo vuokralaisen heikommasta varallisuusasemasta. Vuokrasuhteet eivät sen osalta ole kuitenkaan vertailukelpoisia. Itse asiassa se, että vuokralaisella on ollut mahdollisuus järjestää juhlat, voi kertoa täysin päinvastaisesta tilanteesta, sillä vähävaraisilla ihmisillä tuskin on mahdollisuutta kuluttaa rahaa vastaavalla tavalla. Vuokralaisen heikompaa asemaa voidaan perustella kuitenkin samalla tavalla kuin vuokra-asuntojen kohdalla, olettaen, että elinkeinonharjoittajan varallisuusasema on useimmissa tilanteissa yksityishenkilöä parempi.

Vuokrasuhteita voidaan verrata keskenään myös toisen osapuolen riippuvaisuuden perusteella. Asuinhuoneistonvuokrauksen erityispiirteenä on se, että kyseessä on henkilön koti. Koti on ihmisille hyvin henkilökohtainen paikka, ja kotirauha on myös Suomen perustuslain 2 luvun 10 §:n mukaan turvattu. Jokaisen tulee lähtökohtaisesti asua jossakin, eikä vuokralaisella, erityisesti vähävaraisella sellaisella, ole välttämättä mahdollisuutta valita vuokranantajaansa tai neuvotella vuokrasopimuksen ehdoista. Asuinhuoneenvuokralainen voi siten olla hyvinkin riippuvainen vuokranantajasta. Tutkittavassa vuokrasuhteessa sen sijaan ei ole kysymys vastaavanlaisesta riippuvaisuudesta. Toki vuokralaisen neuvottelu-
asema sopimuksen ehdoista on todennäköisesti yhtä heikko, mutta jos juhlatilaa verrataan kohteena kotiin, ei voida sanoa, että kyseessä olisivat samanarvoiset tai vertailukelpoiset vuokrakohteet.

³² HE 304/1994 vp, s.113.

Tutkielman kannalta on hyvin mielenkiintoista, että asuinhuoneistonvuokralakia ei sovelleta majoitusliiketoimintaan. Jo huoneenvuokralain aikana sen soveltamisalaa on lain 2 §:n 1 momentissa rajoitettu siten, että majoitusliiketoiminta on sen ulkopuolella.³³ Rajoitus vahvistettiin ratkaisussa KKO 1992:108, jossa katsottiin, että kaksion kahden kuukauden mittainen lyhytaikainen vuokraus oli verrattavissa majoitusliiketoimintaan, eikä siten kuulunut huoneenvuokralain soveltamisalaan.³⁴ Vaikka rajoitus oli alun perin huoneenvuokralaissa, sama soveltamisalarajaus sisältyy myös uuteen asuinhuoneistonvuokralakiin.³⁵ Tämä rajoitus tukee sitä käsitystä, että korostunut suojan tarve liittyy erityisesti siihen, että vuokrakohteena on henkilön koti. Edellä esitetyn perusteella on vaikea argumentoida asuinhuoneistonvuokralain analogisen tulkinnan puolesta.

Asuinhuoneistonvuokralaki vastaa monelta osin liikehuoneistonvuokralain säännöksiä, mutta asuinhuoneenvuokralaissa ei ole mahdollisuutta sopia vuokralaisen vastuusta ankarampaa kuin mitä se lain vastuusäännöksen mukaan on. Mikäli asuinhuoneenvuokralakia sovellettaisiin analogisesti kyseiseen vuokrasuhteeseen, vuokralainen vastaisi vain niistä vahingoista, jotka hän tai hänen luvalleen tilassa oleskellut on aiheuttanut tahallisesti tai tuottamuksesta. Tuottamuksen arviointi on aina vaikeaa, ja myös vahingot voidaan katsoa tuomioistuimessa tuottamuksellisiksi. Siten asuinhuoneistonvuokralain soveltaminen myös tutkittavaan vuokrasuhteeseen ei välttämättä alenna vuokralaisen vastuuta.

2.3 Kuluttajansuojalain mukaan

Vaikka sopimusvapaudella on Suomessa vahva asema, pääsääntöön on olemassa myös poikkeuksia. Sopimusvapautta on rajoitettu pakottavalla erityislainsäädännöllä, muun muassa asuinhuoneistonvuokralailla ja kuluttajansuojalailla. Niin asuinhuoneiston vuokralaista kuin kuluttajaakin on pidetty usein heikompana osapuolena suhteessa elinkeinonharjoittajaan tai vuokranantajaan, joten rajoituksilla pyritään suojelemaan heikompa osapuolta sopimussuhteessa.³⁶ Heikoman suoja voidaan helposti ajatella vapausperiaatteen vastakohtana, mutta se ei

³³ *Saarnilehto* 2005, s. 7.

³⁴ *Saarnilehto* 2005, s. 8.

³⁵ *Saarnilehto* 2005, s. 8.

³⁶ *Pöyhönen* 1988, s. 89-90.

välttämättä tarkoita kuitenkin sitä. Kuten Pöyhönen totesi väitöskirjassaan, aitoon vapauteen ei kuulu hyötyminen heikommasta osapuolesta, jolloin vapausperiaate ei itseasiassa toteutuisi.³⁷

Heikomman suoja on yksi oikeusperiaatteista. Kuten yllä esitin, heikomman suojan periaate voidaan nähdä vapausperiaatteen kanssa joko rinnakkain tai vastakkain. Periaate on terminä ja käsitteenä on ymmärrettävästi melko hankala. Mitä tarkoittaa, että Suomessa vallitsee tietty tai tietyt periaatteet, ja miten periaatteet eroavat säännöistä? Entä mitä silloin, jos (ja usein kun) erilaiset vastakkaiset periaatteet ovat käsillä samanaikaisesti? Täydellistä vastausta kysymyksiin on tuskin saatavilla, eikä niiden läpikäynti ole tämän tutkielman yhteydessä tarkoituksenmukaistakaan. Lienee kuitenkin turvallista todeta, että periaatteet ovat olleet monen lainsäädännön taustalla, minkä lisäksi niillä on vaikutusta muun muassa oikeuskäytännössä, erityisesti kohtuusharkinnassa.³⁸

Suomessa yksi vahvimista heikomman suojaan perustuvista laeista on kuluttajansuojalaki, joka sisältää kattavat säännökset kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan väliseen sopimukseen sovellettavista ehdoista. Sen lisäksi, että monet erilaiset kuluttajasopimukset on sisällytetty erikseen kuluttajansuojalain lukuihin, laista löytyy yleinen sopimusehdon kohtuuttomuutta sekä vahingonkorvauksen sovitte-
lua koskeva säännös. Kuluttajansuojan vahvasta asemasta kertoo institutionaalisen tuen lisäksi se, että vaikka tavalliset kansalaiset eivät aina ole tietoisia oikeuksistaan, kuluttajansuojalain säännökset tuntuvat kokemuksieni perusteella olevan heille yllättävän tuttuja. Kyseistä asemaa Suomessa vahvistaa toki osaltaan maksuton mahdollisuus saattaa riita-asia kuluttajariitalautakunnan ratkaistavaksi, mutta toisaalta se kertoo juuri siitä, että asia on koettu yhteiskunnassa erityisen merkittäväksi.

Kuluttajansuojalaki on pakottavasti säädetty yksityishenkilön suojaksi tilanteissa, jossa yksityishenkilö solmii sopimuksen elinkeinonharjoittajan kanssa. Lain taustalla on oletus siitä, että elinkeinonharjoittaja on suhteessa kuluttajaan pääsääntöisesti vahvempi osapuoli, jolloin kuluttajan mahdollisuudet vaikuttaa

³⁷ Pöyhönen 1988, s. 270.

³⁸ Pöyhönen 1988, s. 64.

sopimuksen sisältöön voivat olla hyvinkin pienet.³⁹ Kuluttajan asemasta tekee heikon erityisesti se, että kysymys on kulutushyödykkeistä: Kulutushyödykkeitä on hankittava, eikä kuluttajalla niiltä osin ole aina valinnanvaraa.⁴⁰ Esimerkkinä voidaan käyttää tilannetta, jossa kuluttajalla on todellinen tarve luottoon, jonka hän voi saada vain hyväksymällä luottoyhtiön esittämät vakioehdot. Toisena esimerkkinä voidaan käyttää puhelinta, jonka käyttöönoton edellytyksenä on käyttöjärjestelmän sekä tiettyjen sovelluksien vakioehtojen hyväksyminen.

Kuluttajansuojalakia sovelletaan lain 1 luvun 1 §:n mukaan yksityishenkilön ja elinkeinonharjoittajan välillä silloin, kun kyseessä on ”kulutushyödykkeiden tarjontaa, myyntiä ja muuta markkinointia”. Tässä suhteessa elinkeinonharjoittaja toimii hyödykkeen tarjoajana ja kuluttaja sen ostajana/tilaajana. Kuluttajana pidetään saman luvun 4 §:n mukaan ”luonnollista henkilöä, joka hankkii kulutushyödykkeen pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten”. Ostaja voi siten itsekkin olla elinkeinonharjoittaja, mutta merkitsevää on se tarkoitus, jota varten hyödyke tai palvelu on hankittu. Tuo yksityinen tarkoitus on mielenkiintoinen, sillä osapuolten epätasapainoa perustellaan taloudellisilla lähtökohdilla.⁴¹ Tässä tilanteessa osapuolten varallisuudella ei ole merkitystä, vaan laki lähtee siitä olettamasta, että kuluttajalla ei ole riittävästi valinnanvaraa taikka mahdollisuutta neuvotella sopimuksesta, jolloin hän on automaattisesti heikommassa asemassa.

Kulutushyödykkeenä pidetään lain 1 luvun 3 §:n mukaan ”tavaroita, palveluksia sekä muita hyödykkeitä ja etuuksia, joita tarjotaan luonnollisille henkilöille tai joita tällaiset henkilöt olennaisessa määrässä hankkivat yksityistä talouttaan varten”. Tavarain määritys on melko yksinkertainen, mutta palvelukset, muut hyödykkeet sekä etuudet ovat melko hankalasti määriteltäviä. Laista ei löydy sen tarkempaa määritelmää siitä, mitä ne tarkoittavat, joten asiaa tulee arvioida muita lähteitä apuna käyttäen. Arvioinnin kannalta hyvin merkityksellistä on mielestäni se, että kulutushyödykkeen sovellettavuutta on ajan kuluessa lisätty, muun muassa 1994, jolloin lakiin lisättiin käsitteet ”muut hyödykkeet ja etuudet”.⁴² Tuo lisäys

³⁹ HE 8/1977 vp, s. 5.

⁴⁰ *Ämmälä* 2005, s. 5.

⁴¹ *Lehtinen* 1995, s. 139.

⁴² *Ämmälä* 2005, s. 19.

kertoo nähdäkseni siitä, ettei lain sanamuodon ole haluttu rajoittavan lain sovellettavuutta, vaan enemmänkin laajentaa sitä myös sellaisiin tilanteisiin, joista ei ole erikseen laissa säädetty. Näin ollen ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista pyrkiä määrittelemään ”palveluksia tai etuuksia”, vaan tutkia sitä, voidaanko ”muut hyödykkeet” ulottaa koskemaan myös tutkimuskysymyksenä olevaa tilannetta.

Laissa on runsaasti yksityiskohtaisia säännöksiä tilanteisiin, joiden osalta on jo tunnistettu erityinen tarve sääntelylle. Tämän lisäksi lain 3 luvun 1 §:ssä säännellään yleisestä kohtuuttoman ehdon kiellosta niitä tilanteita varten, joita ei ole erikseen säännelty. Tarpeesta säätää yleinen kohtuuttoman ehdon kiello voidaan päätellä, että myös lainsäätäjällä on tunnistanut, ettei kuluttajansuojalaissa mainittujen tilanteiden lista ole tyhjentävä. Tämä tukee tulkintaa siitä, ettei se ole pois-suljettua, etteikö kuluttajansuojalakia voitaisi soveltaa myös esimerkkitilanteessa vuokralaisen suojaksi.

Kuluttajansuojalain laajasta sovellettavuudesta huolimatta se sisältää myös rajoituksia. Erityisesti asuinhuoneistonvuokrasopimukset sekä kiinteän omaisuuden kauppaa ja vuokraamista koskevat sopimukset on suljettu tiettyjen pykälien soveltamisalan ulkopuolelle. Esimerkkinä voi mainita koti- ja etämyyntiä sääntelevän 6. luvun, jonka soveltamisalaa on luvun 2 §:n 2 kohdassa rajoitettu kyseisten sopimusten osalta. Mielestäni nämä rajaukset voidaan tulkita kuitenkin myös siten, että lain muut luvut, tai sellaiset säännökset, joissa ei ole erikseen mainittu tuota soveltamisrajoitusta, soveltuisivat myös huoneenvuokrasopimukseen kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välillä.

Tulkintaani tukee myös se, että niin liike- kuin asuinhuoneistonvuokralaissakin on mainittu sovittelun osalta erikseen, että huoneenvuokrasopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalaissa säädetään. Lait selvästi tunnistavat mahdollisuuden, että toisena osapuolena voi olla myös kuluttaja. Toisaalta maininta kuluttajasuhteesta juuri sovittelun yhteydessä voi tarkoittaa myös sitä, että kuluttajansuojalakia on tarkoitettu sovellettavaksi vain sovittelun osalta. Siinä tapauksessa kuluttajansuojalakia voitaisiin soveltaa vain, jos liikehuoneistonvuokralaki ei tulisi sovellettavaksi.

Huoneiston lyhytaikainen vuokraus voidaan rinnastaa mielestäni ajoneuvon lyhytaikaiseen vuokraukseen, joka kuuluu kuluttajansuojalain soveltamisalaan. Kuluttajansuojalaissa ei ole erillistä lukua ajoneuvon vuokrauksesta, mutta kuluttajariitalautakunta on käsitellyt riita-asiaa ajoneuvon vuokrauksesta.⁴³ Lisäksi kuluttajansuojalain 6 luvun 16 §:n 11 kohdassa on peruuttamisoikeutta koskeva soveltamisalarajoitus, mikä tukee tulkintaa siitä, että ajoneuvon vuokraus kuuluu muita osin soveltamisalan piiriin. Ajoneuvon ja huoneiston vuokrauksessa on osapuolten lisäksi yhtenevää se, että kyse on yleensä melko lyhyestä vuokraajasta.

Vuokra-ajan pituus mielestäni hyvin merkitsevä. Aiemmin esitellyssä ratkaisussa KKO 1992:108 huoneiston kahden kuukauden mittainen vuokra-aika ei riittänyt, jotta vuokraus olisi katsottu asuinhuoneiston soveltamisalaan. Tulkinta on melko yllättävä, sillä huoneiston käyttötarkoitus on hyvin lähellä asumista. Asumista voi olla vaikea määritellä, mutta jos vuokralaisella ei esimerkiksi ole muuta asuinpaikkaa, voi hänen asuinpaikkanaan sillä hetkellä tosiasiassa olla tuo vuokrattu kaksio. Ratkaisussa painotettiin käyttötarkoituksen sijaan kuitenkin vuokra-aikaa, joten tulkintaa voidaan mielestäni soveltaa myös nyt tutkittavaan vuokrasuhteeseen. Toisaalta lyhyttä vuokra-aikaa voisi käyttää myös argumenttina siihen, ettei liikehuoneistonvuokralakia sovellettaisi kyseessä olevaan vuokrasuhteeseen. Liike- tai esimerkiksi kerhotoiminta on kuitenkin tavallisesti pitkäaikaista toimintaa, jolloin myös vuokrasopimuksen kesto on huomattavasti pidempi. Tämän perusteella voisi ajatella, että suhteeseen voisi analogisesti soveltaa kuluttajansuojalakia.

Jos juhlatilan vuokraaminen rinnastettaisiin ajoneuvon vuokraan, olisi kyse todennäköisesti kuluttajansuojalain mukaisesta ”palveluksesta”. Kuluttajansuojalain 8 luvun 1 §:n mukaan palveluksena pidetään ”vastikkeellisia palveluksia, joita elinkeinonharjoittaja (toimeksisaaja) suorittaa kuluttajalle (tilaaja) ja joiden sisältönä on irtaimien esineeseen, rakennukseen, muuhun rakennelmaan tai kiinteään omaisuuteen kohdistuva työ tai muu suoritus”, mutta kysymyksen kannalta merkittävää lienee tuo viimeinen kohta ”muu suoritus”. Monet juhlapaikat tarjoa-

⁴³ <https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909467966.html>.

vat juhlatilan lisäksi pitopalvelua, joka taas kuuluu kuluttajansuojalain soveltamisalaan. Laissa ei ole myöskään pitopalvelusta erillistä mainintaa, mutta kuluttajariitalautakunnan hakutoiminnolla hakusanalla ”pitopalvelu” löytyi 451 tulosta, joten lienee perusteltua todeta, että se kuuluu selvästi lain soveltamisalaan.

Vaikka kaikki vuokranantajat eivät tarjoa pitopalvelua, vaikuttaa se mielestäni merkittävästi kysymyksen arviointiin. Erityisesti niissä vuokrasuhteissa, joihin liittyvät olennaisena osana myös pitopalvelu, herää kysymys, arvioidaanko sopimusta kokonaisuutena kuluttajansuojalain mukaan, ja jos ei, niin miten muuten? Sen lisäksi, että kysymys on konkreettisesti samasta sopimuksesta, myös muut edellä esitetyt perusteet huomioiden olisi mielestäni erikoista, jos sopimusta ei arvioidaisi yhtenä kuluttajapalveluksena. Toisaalta se, että koko sopimuksia arvioidaisiin eri tavalla sen perusteella, kuuluuko sopimukseen pitopalvelu, olisi vielä erikoisempaa. Pitopalvelu ei ole kuitenkaan ainoa tekijä, mikä tulee tulkintaa kuluttajapalveluksesta. Sopimukseen voi lisäksi liittyä esimerkiksi juhlatilan koristelu tai muuta oheissuoritusta, jotka taas vahvistavat tulkintaa siitä, että kyse on enemmänkin kokonaisvaltaisemmasta palvelusta, joka tarjoaa juhlatilan ja siihen liittyvät muut mahdolliset järjestelyt.

Sen lisäksi, että lyhytaikaisessa huoneistonvuokrauksessa on merkittäviä yhtäläisyyksiä kuluttajansuojalain piiriin kuuluvien palveluksien kanssa, tukevat myös muut huoneistonvuokrauksen yhteydessä tarjottavat lisäpalvelut kuluttajansuojalain analogista soveltamista tutkittavaan vuokrasuhteeseen. Myös Mika Hemmo toteaa, että kuluttajansuojalaki on saanut analogista merkitystä, ja kutsuu lakia jopa ”kuluttajapalveluksien perusnormistoksi”.⁴⁴

Mikäli kysymyksenä olevaan vuokrasuhteeseen sovellettaisiin kuluttajansuojalakia, vaikuttaisi se todennäköisesti sopimusehdon lainmukaisuuden arviointiin. Kuluttajansuojalain 3 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan elinkeinonharjoittaja ei saa käyttää kulutushyödykkeitä tarjotessaan sopimusehtoa, jota kulutushyödykkeen hinta ja muut asiaan vaikuttavat seikat huomioon ottaen on pidettävä kuluttajien kannalta kohtuuttomana. Säännös vaikuttaa hyvin samantyyppiseltä varsinaisen

⁴⁴ Hemmo 2008, s. 94.

sovittelusäännöksen kanssa, mutta kolmannen luvun kiello poikkeaa merkitykseltään kuitenkin neljännestä luvusta. Nuo kolmannen luvun säännökset ovat elinkeinonharjoittajan ja viranomaisten välisiä, kun taas neljännän luvun säännökset ovat elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisiä. Kolmannen luvun 2 §:n mukaan

Elinkeinonharjoittajaa voidaan, jos se on kuluttajansuojan kannalta tarpeellista, kieltää jatkamasta 1 §:n 1 momentin vastaisen sopimusehdon käyttämistä taikka uudistamasta sellaisen tai siihen rinnastettavan sopimusehdon käyttämistä. Elinkeinonharjoittajien yhteenliittymää voidaan vastavasti kieltää jatkamasta tai uudistamasta 1 §:n 2 momentin vastaista menettelyä. Kieltoa on tehostettava uhkasakolla, jollei se erityisestä syystä ole tarpeetonta. (16.12.1994/1259)

Sopimusehdon lainmukaisuutta arvioitaessa tulee huomata, ettei kuluttajansuojalaissa ole säännöksiä kuluttajan vahingonkorvausvelvollisuudesta, joten ehdon lainmukaisuutta voidaan arvioida vain tuon kolmannen luvun mukaan. Vaikka sopimusehto katsottaisiin tuon säännöksen perusteella kohtuuttomaksi, se ei kuitenkaan aiheuta sopimusehdon tehottomuutta yksittäisessä sopimussuhteessa, sillä yksittäinen kuluttaja ei voi esittää vaatimuksia tuon säännöksen nojalla.⁴⁵ Sen sijaan viranomainen voi kieltää jatkamasta sopimusehdon käyttämistä ja asettaa kiellon tehosteeksi uhkasakon.

Kolmannen luvun mukaista kohtuuttomuutta arvioidaan ”kulutushyödykkeen hinta ja muut asiaan vaikuttavat seikat huomioon ottaen”. Juhlatilaksi vuokrattavien huoneistojen vuokrahinnat vaihtelevat jonkin verran. Edullisimmat vuokrat ovat noin muutamia satasia, ja kalleimmat voivat olla jopa muutamia tuhansia euroja. Keskimääräinen vuokrahinta on ehkä kuitenkin noin 1000 euroa, ja kalleimmatkin juhlapaikat ovat yleensä alle 3000 euroa. Jos sopimuksessa on täysin rajaton vahingonkorvausvelvollisuus, voivat pelkästään esinevahingot olla satoja tuhansia euroja, minkä lisäksi välillisinä vahinkoina tulonmenetykset ym. voivat lisätä korvauksen yhteissummaa entisestään.

Vaikka vuokrahintaan lisättäisiin vielä pitopalvelu- tai koristelukustannukset, lieinee perusteltua todeta, että palvelun hinta ja mahdollisten vahinkojen suuruus

⁴⁵ *Ämmälä* 2005, s. 48.

ovat todella kaukana toisistaan. Toki on mahdotonta sanoa, kuinka kalliilla vuokrahinnalla olisi perusteltua sopia täysin rajoittamattomasta vahingonkorvausvastuusta, sillä kuluttajansuojalaissa ei ole lainkaan säännöstä kuluttajan vahingonkorvausvelvollisuudesta. Tässä tilanteessa toteaisiin kuitenkin, että palvelun hinta huomioiden kyseistä sopimusehtoa pidettäisiin kuluttajan kannalta kohtuuttomana ja siten kuluttajansuojalain vastaisena.

Sopimusehdon lainmukaisuutta voidaan pohtia myös poikkeuksettoman vastuun näkökulmasta. Poikkeukseton vastuu tarkoittaa sitä, ettei vastuussa oleva osapuoli voi vapautua minkään vastuunrajoituksen perusteella.⁴⁶ Kuluttajasopimuksiin perustuva virhevastuu on hyvä esimerkki poikkeuksettomasta vastuusta.⁴⁷ Virhevastuu on säädetty kuluttajan suojaksi, mikä korostaa kuluttajan poikkeuksellisen suurta suojan tarvetta heikompana osapuolena. Jos poikkeuksetonta vastuuta verrataan nyt tutkittavaan vuokrasuhteeseen, huomataan, että vuokrasopimuksen vastuuta koskeva sopimusehto vastaa itse asiassa poikkeuksetonta vastuuta. Erikoista sopimusehdossa on kuitenkin se, että siitä on sovittu heikomman osapuolen vahingoksi, ei suojaksi. Pidän siten myös tästä näkökulmasta mahdottomana ajatusta, että sopimuksella voitaisiin sitovasti sopia poikkeuksellisesta vastuusta heikomman osapuolen vahingoksi.

3. Ehdon kohtuuttomuus

3.1 Yleiset periaatteet ja lainvalinta

Kohtuuttomuus voi tarkoittaa joko sitä, ettei sopimusta ole kohtuuttomuuden perusteella muodostunut lainkaan, tai sitä, että kyseeseen tulee kohtuuttoman sopimusehdon sovittelu.⁴⁸ Ensimmäinen tarkoittaa itse asiassa pätemättömyysperustetta, jolloin sovittelu ei ole tarpeen.⁴⁹ Tutkielmassa oletetaan kuitenkin, että kyseessä oleva sopimus on sinänsä pätevä, ja arvioidaan, täyttyykö sovittelun edellytykset kohtuuttoman sopimusehdon osalta. Jaksossa arvioidaan sovittelu-

⁴⁶ Hemmo 2005, s. 307.

⁴⁷ Hemmo 2005, s. 307.

⁴⁸ Pöyhönen 1988, s. 94.

⁴⁹ Pöyhönen 1988, s. 354.

mahdollisuutta sekä yleisen oikeustoimilain 36 §:n mukaisen sovittelusäännöksen mukaan, että kuluttajansuoja- ja asuinhuoneen vuokralakien sovittelusäännösten mukaan.

Sopimusehdon kohtuuttomuudessa voi olla kysymys joko alkuperäisestä tai jälkiperäisestä kohtuuttomuudesta.⁵⁰ Tämän lisäksi sopimussuhde voi alun perinkin olla epätasapainossa, mutta sopimusehdon kohtuuttomuus voi vielä kärjistyä olosuhteiden muutosten myötä.⁵¹ Tutkittavassa vuokrasuhteessa on selvää, että vuokralainen on vuokranantajaan nähden heikommassa asemassa, joten arvioin kohtuuttomuutta alkuperäisen kohtuuttomuuden kannalta. Muuttuneilla olosuhteilla on tavallisesti kohtuuttomuusharkinnassa merkitystä, mutta tutkittavassa vuokrasuhteessa ei ole sellaisia muuttuneita olosuhteita, joita olisi tarkoituksenmukaista arvioida.

Kohtuuttomuussäännöksen soveltamiskynnys on sopimusvapausperiaatteen vahvan aseman vuoksi melko korkea, mutta se voi kuitenkin tulla sovellettavaksi. Sovittelusäännös saatiin kuluttajansuojalakiin vuonna 1978, mutta oikeustoimilakiin se lisättiin vasta vuonna 1983.⁵² Tästä voidaan päätellä, että vaikka kuluttajansuojalakiin oli jo sisällytetty sovittelusäännös, lainsäätäjä on katsonut tarpeelliseksi ulottaa sovittelumahdollisuus myös sellaisiin sopimussuhteisiin, joissa osapuolten asema ei ole yhtä selkeä kuin kuluttajasuhteessa, mikä taas vahvistaa entisestään kuluttajan asemaa sovitteluharkinnassa.

Sopimuksen tai sen ehdon kohtuuttomuus ratkaistaan pääsääntöisesti oikeustoimilain 36 §:n kohtuullistamissäännöksen perusteella, ellei kyseiseen sopimussuhteeseen sovelleta sellaista erityislainsäädäntöä, jossa kohtuuttomuuden arviointi on säännelty toisella tavalla. Aiemmin jaksossa kaksi arvioitiin huoneistonvuokralakien sekä kuluttajansuojalain soveltumista kysymyksenä olevaan vuokrasuhteeseen. Liikehuoneistonvuokralain 1 luvun 5 §:n mukaan

Jos vuokrasopimuksen ehdon soveltaminen olisi vuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan vastaista tai muutoin kohtuutonta, ehtoa voidaan sovitella tai jättää se huomioon ottamatta. Jos ehto on sel-

⁵⁰ Hemmo 2009, s. 376.

⁵¹ Hemmo 1997, s. 123.

⁵² Hemmo 1997, s. 114.

lainen, ettei sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovittaa muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan. Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalaissa (38/78) säädetään. Vuokran määrän sovitteluun sovelletaan kuitenkin, mitä tässä laissa säädetään.

Ensimmäisen momentin mukainen yleinen kohtuuttomuussäännös ei anna juuri-kaan ohjeita kohtuuttomuusarviointiin. Koska oikeustoimilaki on sopimussuhteita sääntelevä yleislaki, eikä liikehuoneistonvuokralaissa ole tarkempia säännöksiä kohtuuttomuuden arvioinnista, oletan, että arviointiin sovelletaan oikeustoimilain 36 §:n arviointikriteerejä. Tutkittavassa vuokrasuhteessa on kuitenkin selvää, että vuokralainen on kuluttaja, joten liikehuoneistonvuokralain kohtuuttomuussäännöksen toisen momentin mukaan kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan väliseen sovitteluun sovelletaan kuluttajansuojalakia.

Mikäli tutkittavaan vuokrasuhteeseen sovelletaan joko kuluttajansuojalakia tai liikehuoneistonvuokralakia, tehdään sopimusehdon kohtuuttomuusharkinta kuluttajansuojalain kohtuullistamissäännöksen mukaan. Kuluttajansuojalain 4 luvun 1 §:n mukaan

Jos tässä laissa tarkoitetun sopimuksen ehto on kuluttajan kannalta kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan sovittaa tai jättää se huomioon ottamatta. Sopimuksen ehtona pidetään myös vastikkeen määrää koskevaa sitoumusta. Kohtuuttomuutta arvioitaessa otetaan huomioon sopimuksen koko sisältö, osapuolten asema, sopimusta tehtäessä vallinneet olot ja, jollei 2 §:stä muuta johdu, olojen muuttuminen sekä muut seikat.

Kuluttajansuojalain kohtuuttomuussäännös vastaa hyvin pitkälti oikeustoimilain vastaavaa säännöstä.⁵³ Oikeustoimilain 36 §:n mukaan

Jos oikeustoimen ehto on kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan joko sovittaa tai jättää se huomioon ottamatta. Kohtuuttomuutta arvosteltaessa on otettava huomioon oikeustoimen koko sisältö, osapuolten asema, oikeustointa tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

Jos 1 momentissa tarkoitettu ehto on sellainen, että sopimuksen jääminen voimaan muilta osin muuttumattomana ei ole ehdon sovittelun vuoksi kohtuullista, sopimusta voidaan sovittaa muiltakin osin tai se voidaan määrätä raukeamaan.

⁵³ Hemmo 2009, s. 374.

Oikeustoimen ehtona pidetään myös vastikkeen määrää koskevaa sitoumusta.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen kulutushyödykettä koskevan sopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalaissa (38/78) säädetään. (16.12.1994/1260)

Vaikka oikeustoimilain kohtuuttomuussäännöksen neljännessä momentissa onkin nimenomainen säännös kuluttajasopimuksen sovittelusta kuluttajansuojalain mukaan, ei kuluttajansuojalain mukainen kohtuullistamissäännös poikkea paljoakaan oikeustoimilain 36 §:n vastaavasta säännöksestä. Ainoa olennainen ero säännösten välillä liittyy olosuhteiden muutokseen. Oikeustoimilain mukaan on selvää, että arvioinnissa otetaan huomioon myös muuttuneet olosuhteet, mutta kuluttajansuojalakiin on lisätty tätä koskeva rajoitus. Kuluttajansuojalain 4 luvun 2 §:n mukaan

Jos 1 §:ssä tarkoitettu sopimusehto on laadittu etukäteen ilman, että kuluttaja on voinut vaikuttaa sen sisältöön, on 1 §:ää sovellettaessa noudatettava tässä pykälässä säädettyjä rajoituksia.

Jos ehto sopimusta tehtäessä vallinneissa olosuhteissa on ollut kohtuuton, ei ehdon kohtuuttomuutta *myöhemmin arvioitaessa saa kuluttajan vahingoksi ottaa huomioon olosuhteiden muuttumista*.

Jos ehdon sovittelu tai sen jättäminen huomioon ottamatta koskee sellaista ehtoa, joka hyvän tavan vastaisesti johtaa osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien huomattavaan epätasapainoon kuluttajan vahingoksi, sopimusta ei voida sovittaa muilta osin. Tällöin sopimus jää voimaan muilta osin muuttumattomana, jos se sellaisenaan voi pysyä voimassa.

Kuluttajansuojalaki lähtee vahvasti siitä olettamasta, että kuluttaja on aina elinkeinonharjoittajaa heikommassa asemassa ja tarvitsee siten erityistä suojaa lain-säädännön avulla. Olosuhteiden muuttuminen on yleinen sovitteluharkintaan vaikuttava seikka, mutta kuluttajansuojalain mukaan sitä ei saa huomioida kuluttajan vahingoksi. Tutkittavan vuokrasuhteen arvioinnin tekee hankalaksi se, ettei kuluttajansuojalaissa ole otettu huomioon tilannetta, jossa kuluttaja voisi aiheuttaa merkittävää vahinkoa elinkeinonharjoittajalle. Vuokrasuhteen arvioinnissa olosuhteiden muuttumisella ei sinänsä ole merkitystä, mutta kuluttajansuojalain rajoitussäännös ilmentää mielestäni yleisesti myös kysymyksessä olevaan tilanteeseen sovellettavaa heikomman suojan periaatetta. Edellä esitetyn perusteella rajoittamattoman vastuun perustavan sopimusehdon kohtuuttomuus ratkaistaan

kuluttajansuojalain mukaan, mutta koska säännös vastaa monelta osin oikeustoimilain vastaavaa säännöstä, voidaan kriteerien arvioinnissa käyttää tarvittaessa apuna myös oikeustoimilakiin perustuvia ratkaisuja.

3.2 Sopimuksen koko sisältö

Kohtuuttomuusarvioinnissa otetaan niin kuluttajansuojalain kuin oikeustoimilainkin mukaan huomioon sopimuksen/oikeustoimen ”koko sisältö”. Se tarkoittaa esimerkiksi sitä, että yksittäisen sopimusehdon kohtuuttomuutta arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös sopimuksen muut ehdot, sillä ne voivat tasapainottaa sopimusta niin, ettei sitä kokonaisuus huomioon ottaen olekaan pidettävä kohtuuttomana.⁵⁴ Tasapainottava sopimusehto voi olla esimerkiksi merkittävästi alempi hinta.⁵⁵ Onkin hyvin tavallista, että toisen osapuolen merkittävästi suurempaa vastuuta tai riskiä kompensoidaan alhaisemmalla hinnalla, esimerkiksi kiinteistön tai muun käytetyn tavarán kaupassa. Tosin tällaisissa tilanteissa sopimukseen lisätään tavallisesti myös vastuuta rajoittava ehto, esimerkiksi ”ostaja on tarkastanut tuotteen ja hyväksyy sen sellaisena kuin se on”.

Kohtuuttomuusarvioinnista on kuitenkin pidettävä erillään kuluttajansuojalakiin liittyvä ehdon mitättömyys. Jos sopimuksella on sovittu kuluttajansuojalain nimellisestä säännöksestä poikkeavasti, on ehto automaattisesti mitätön ja se korvataan lain vastaavalla säännöksellä. Tämä ilmenee lain eri lukujen alussa olevasta maininnasta ” Sopimusehto, joka poikkeaa tämän luvun säännöksistä tilaajan vahingoksi, on mitätön, jollei jäljempänä toisin säädetä”. Vaikka kohtuuton sopimusehto voidaan jättää huomiotta, sen arviointi poikkeaa merkittävästi mitättömyysarvioinnista. Kohtuuttomuusarvioinnissa otetaan huomioon myös sopimuksen muu sisältö, kun taas mitättömyysarviointi tehdään vain yksittäisen sopimusehdon perusteella.⁵⁶ Kyseinen kanta on otettu hallituksen esityksessä laiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, jonka mukaan ”—Ehdon mitättömyyteen ei myöskään vaikuttaisi se, että ostajan asema muiden sopimusehtojen mukaan mahdollisesti on parempi kuin lain mukaan.”⁵⁷

⁵⁴ Hemmo 1997, s. 124.

⁵⁵ Hemmo 1997, s. 12.

⁵⁶ Ämmälä 2005, s. 43.

⁵⁷ HE 360/1992 vp, s. 48.

Juhlatilan vuokrahintaa ja sen vaikutusta sopimusehdon kohtuuttomuuden arviointiin pohdittiin jo edellisessä jaksossa kohtuuttoman sopimusehdon kiellon yhteydessä. Jaksossa selvitettiin, ettei vuokrahinta poikennut juurikaan yleisestä hintatasosta, eikä laajemman vastuun perustava sopimusehto sen perusteella ollut oikeutettu. Mitättömyysarvioinnin lisäksi vuokrahinnalla voi olla merkitystä myös sopimuksen ”koko sisällön” arvioinnissa, kuten esitin aiemmin käytetyn esineen kauppaa esimerkkinä käyttäen. Nyt tutkittavassa vuokrasuhteessa vuokrahinta on ollut 1400 euroa, joka vastaa samantyyppisten juhlapaikkojen yleistä vuokratasoa. Jotta hinta voisi tasapainottaa sopimusehdon luomaa korostunutta riskiä, tulisi sen olla merkittävästi yleistasoa edullisempi. Toisaalta voidaan kysyä, voiko edes ilmainen vuokraaminen oikeuttaa niin laajan korvausvastuun. Tämän perusteella toteaisin, ettei ainakaan vuokrahinta ole tutkittavassa vuokrasuhteessa sopimusta tasapainottava tekijä.

Mainitsin edellä, että käytetyn tavaran kaupassa sopimukseen lisätään usein jonkinlainen vastuunrajoitusehto. Tuo ehto voi vaikuttaa sopimuksen arviointiin sekä kohtuuttomuutta puoltavasti että sitä vastustavasti. Vuokrasopimuksessa laajan vastuun perustavan sopimusehdon lisäksi siinä voisi hyvin olla esimerkiksi välilliset vahingot pois sulkeva rajoitusehto, jolloin kokonaisvastuu olisi vuokralaiselle merkittävästi pienempi. Tällöin sopimusehtoa ei välttämättä pidettäisikään kokonaisuus huomioon ottaen kohtuuttomana. Toisaalta, jos sopimuksessa olisi vuokralaisen rajoittamattoman vastuun lisäksi vuokranantajan vastuuta merkittävästi rajoittava vastuunrajoitusehto, tekisi se sopimuksen kokonaisuudessaan kuluttajan kannalta entistä epäedullisemmaksi. Tällöin vastuunrajoitusehto todennäköisesti puoltaisi kohtuuttoman sopimusehdon sovittelua.

Vakuutuksilla voi olla sopimuksen koko sisällön arvioinnin kannalta merkitystä. Vakuutuksilla voidaan tavallisesti jakaa epävarmana pidetyn tulevaisuuden luomia riskejä toisten samassa asemassa olevien kanssa.⁵⁸ Sopimussuhteessa osapuolilla voi olla mahdollisuus vakuuttaa sopimuksen kohteena oleva omaisuus, jolloin osapuolten riskit ovat mahdolliset rajoitukset huomioiden huomattavasti pienempiä. Mikäli nyt tutkittavassa vuokrasuhteessa vuokranantaja olisi va-

⁵⁸ Häyhä 1996, s. 206.

kuuttanut juhlatilan ympäristöineen, ei vuokralaiselle realisoitua vahinko olisi todennäköisesti niin suuri. Vähintään vakuutus rajoittaisi vuokralaisen korvausvelvollisuutta vain tietyn tyyppisiin vahinkoihin, jotka vakuutuksesta on suljettu pois. Tämän tyyppinen rajoitus voisi hyvinkin vaikuttaa kohtuuttomuusarviointiin jopa sitä vastustavasti.

3.3 Osapuolten asema

Kohtuuttomuusharkinnassa otetaan sekä oikeustoimilain että kuluttajansuojalain sovittelusäännösten mukaan huomioon osapuolten asema. Sopimussuhteissa osapuolten oletetaan olevan lähtökohtaisesti tasavertaisia⁵⁹, mutta kuluttajansuhteessa kuluttajaa pidetään automaattisesti elinkeinonharjoittajaa heikompana osapuolena. Osapuolen aseman voi tehdä heikommaksi moni muukin seikka, kuten mahdollisuus vaikuttaa sopimuksen sisältöön tai se, että osapuoli on jollakin tavalla riippuvainen toisesta osapuolesta.⁶⁰ Kyseisiä tekijöitä arvioitiin aiemmin kuluttajansuojaa koskevassa jaksossa 2.3, mutta niitä voidaan arvioida myös olettaen, että osapuolet olisivat muutoin tasavertaisessa asemassa.

Vaikka oikeustoimilain ja kuluttajansuojalain mukainen kohtuuttomuusarviointi vastaa monelta osin toisiaan, on syytä huomata, että säännösten tausta on erilainen. Kuluttajansuojalaki perustuu heikomman suojeluun⁶¹, kun taas oikeustoimilaki perustuu kohtuusperiaatteeseen. Vaikka kohtuusperiaate ja heikomman suojelu ovat hyvin lähellä toisiaan, niitä voidaan arvioida myös erikseen. Kohtuusperiaate liittyisi silloin enemmänkin sopimustasapainon tavoitteluun, kun taas heikomman suojaaminen liittyy heikomman osapuolen aseman korostamiseen.⁶² Heikomman suojaamisella eli kuluttajansuojan korostamisella voitaisiin siten oikeuttaa voimakkaampi puuttuminen sopimusvapauteen, kun mitä sopimustasapaino (kohtuusperiaate) edellyttäisi.⁶³ Vaikka heikomman suojelu on yhteneväinen kohtuusperiaatteen tavoitteiden kanssa, niiden erottaminen on lähes välttämätöntä, jotta kohtuusperiaatetta voidaan soveltaa silloinkin, kun osapuolet ovat tasavertaisessa asemassa.⁶⁴

⁵⁹ Mähönen 2000, s. 113.

⁶⁰ Mähönen 2000, s. 114.

⁶¹ Ämmälä 2006, s.5.

⁶² Annola 1995, s. 7.

⁶³ Annola 1995, s. 7.

⁶⁴ Annola 1995, s. 8.

Vakiosopimuksen käyttö voi tehdä osapuolen asemasta toista heikomman, jolloin heikko asema vaikuttaa kohtuuttomuuden arviointiin. Elinkeinoharjoittajat käyttävät usein vakioehtoja, jotka on suunniteltu etukäteen käytettäväksi kaikkiin sopimussuhteisiin.⁶⁵ Vakioehtojen käyttämiseen liittyy monenlaisia haasteita, erityisesti siksi, että sillä annetaan laatijalle lähes rajoittamaton valta määrätä sopimuksen sisällöstä.⁶⁶ Myös tutkittavassa vuokrasuhteessa noudatettava vuokrasopimus on vuokranantajan laatima vakiosopimus, johon vuokralaisella ei ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa, mikä tekee vuokralaisen asemasta selkeästi heikomman. Vakiosopimuksiin liittyy myös erityinen velvollisuus korostaa ankaria ja yllättäviä sopimusehtoja⁶⁷, minkä täyttymistä voidaan myös tutkittavan vuokrasuhteen osalta pohtia.

Ankaran ja yllättävän ehdon määrittely on vaikeaa, mutta Hemmon mukaan käytökelpoisin mittapuu sen arviointiin on dispositiivinen oikeus, eli se, miten asia ratkaistaisiin, jos kyseistä vakioehtoa ei sovellettaisi.⁶⁸ Kuten esitin aiemmin jaksossa 2, tutkittavassa vuokrasuhteessa voitaisiin noudattaa joko kuluttajansuojalakia tai lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Kuluttajansuojalaissa ei ole edes otettu huomioon sellaista tilannetta, että kuluttaja olisi vahingonkorvausvelvollinen elinkeinoharjoittajalle aiheuttamastaan vahingosta. Sen sijaan liikehuoneistonvuokralaki sallii myös lainsäädännöstä ankaramman vastuun, mutta kuten jaksossa 2.2 esitin, laajempaa vastuuta olisi hyvin vaikea perustella. Näin ollen voisi jopa ajatella, että kyseessä on ankara ja yllättävä ehto, jota tulisi erityisesti korostaa sopimusta tehdessä. Koska näin ei oletettavasti ole tehty, voisi sekin puoltaa sopimusehdon arvioimista kohtuuttomaksi.

Sopimusehdon sovittelua sen kohtuuttomuuden vuoksi puoltaa usein osapuolen riippuvuus toisesta osapuolesta.⁶⁹ Riippuvuussuhteeseen on kiinnitetty huomiota myös hallituksen esityksessä eduskunnalle Oikeustoimen kohtuullistamista koskevaksi lainsäädännöksi.⁷⁰ Hallituksen esityksessä tarkennetaan osapuolten asemaan vaikuttavia seikkoja seuraavasti:

⁶⁵ *Saarnilehto* 2005, 2. 81.

⁶⁶ *Hemmo* 2009, s. 93.

⁶⁷ *Hemmo* 2009, s. 101.

⁶⁸ *Hemmo* 2009, s. 102.

⁶⁹ *Mähönen* 2000, s. 114.

⁷⁰ *Mähönen* 2000, s. 114.

Sopimuspuolien tosiasialliset tiedolliset, taidolliset ja taloudelliset suhteet ovat seikkoja, jotka on aina otettava huomioon. Jos sopimuksen sisältöön rauhassa perehtyneet, taloudellisesti toisistaan riippumattomat ja vastuukykyiset sopimuspuolet tekevät sopimuksen, on vaadittava todella merkittävää tasapainottomuutta, ennen kuin yleisen sovittelusäännöksen nojalla on aihetta puuttua sopimukseen. Aivan toisenlainen asia on silloin, kun toinen sopimuspuoli on *asiantuntemukseltaan toista heikompi, ei ole voinut kunnolla perehtyä asiaan*, jonka toinen on tarkoin tuntenut, taikka on ollut suorastaan *toisesta osapuolesta taloudellisesti tai muuten riippuvainen*. Tällöin sovittelu on perusteltua jo paljon pienemmän tasapainottomuuden vuoksi.⁷¹

Vaikka vuokralaisen ei oletettaisi olevan vuokranantajaa heikommassa asemassa, voidaan yllä mainittuja perusteita soveltaen todeta, että vuokralaisen asema on elinkeinonharjoittajaan verrattuna selkeästi heikompi. Ellei vuokralaisella ole erityistä asiantuntemusta juuri huoneistonvuokrauksesta ja sitä koskevasta sääntelystä, on hänen tietämyksensä todennäköisesti heikompi kuin elinkeinotoimintana huoneistoja vuokraavalla vuokranantajalla. Asemaa voi parantaa se, että vuokralaisella on ollut mahdollisuus perehtyä asiaan. Toinen asia on kuitenkin se, riittääkö vuokralaisen asiantuntemus määrittelemään hänen vahingonkorvausvastuunsa laajuuden. Uskallan väittää, ettei keskiverto yksityishenkilö todennäköisesti ymmärrä sopimusehdon sisältöä ja siten sitä, mihin se hänet velvoittaa. Yllä olevassa lainauksessa mainitaan myös taloudelliset suhteet, joita käsitellään tarkemmin olosuhteita koskevassa jaksossa 3.4.

Osapuolen asemasta voi tehdä heikomman myös se, että hän on ”toisesta osapuolesta taloudellisesti tai muuten riippuvainen”. Riippuvaisuutta voi olla vaikea määritellä, mutta esimerkiksi työntekijän taloudellinen riippuvaisuus työnantajasta on melko selvää.⁷² Jäljempänä taloudellisia olosuhteita käsittelevässä jaksossa 3.4 tarkemmin esiteltävässä ratkaisussa KKO 1996:27 kiinnitettiin huomiota osapuolen taloudelliseen riippumattomuuteen sovittelua vastustavana seikkana. Ratkaisun perustelujen mukaan

Välityslausekkeen sovittelu voi tulla kysymykseen erityisesti, jos ehdon soveltaminen välimiesmenettelyn kustannuksista johtuen kohtuuttomasti heikentäisi toisen osapuolen mahdollisuuksia saada oikeussuojaa. Näin saat-
taa olla erityisesti silloin, kun heikommassa asemassa oleva sopimuspuoli on verrattavissa työntekijään tai kuluttajaan.

⁷¹ HE 247/1981 vp, s. 14-15.

⁷² Hemmo 2009, s. 381.

Kyseisessä ratkaisussa sopimusehtoa välityslausekkeesta ei soviteltu muun muassa siksi, että osapuolen katsottiin olleen taloudellisesti riippumaton toisesta osapuolesta, ja siten vapaa päättämään sopimuksen tekemisestä. Arviointiin vaikutti muun muassa se, että kyseisellä osapuolella oli ollut samaan aikaan voimassa oleva työsuhde erääseen matkatoimistoon. Jos tutkittavaa sopimussuhdetta arvioidaan taloudellisen riippuvaisuuden kannalta, on vaikea osoittaa, millä tavalla vuokralainen olisi riippuvainen vuokranantajasta. Sen sijaan kyseeseen voi tulla kuluttajan asema, joka ratkaisun perusteluissa on rinnastettu täysin työntekijän asemaan.

Kohtuuttomuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon myös osapuolten riskinjakko, mikä ei Hemmon mukaan tasavertaisten sopimuskumppaneiden kohdalla yleensä puolla sovittelua. Sen sijaan, jos heikommassa asemassa olevan osapuolen asema voi epävarman tapahtuman realisoituessa huonontua merkittävästi, sopimusehtoa ei välttämättä pidetä hyväksyttävänä.⁷³ Hemmon ajatusta voidaan soveltaa hyvin nyt tutkittavaan vuokrasuhteeseen. Vuokralaisen (jo ennestään heikompi asema) heikkenee merkittävästi sattuneen vahingon myötä. Sopimusta solmiessaan vuokralaisella ei ole ollut tietoa siitä, että jotakin vahinkoa on syntymässä, eikä varsinkaan siitä, millaiset kustannukset syntyneestä vahingosta aiheutuu. Myös tämä seikka puoltaisi todennäköisesti sopimusehdon sovittelua.

3.4 Olosuhteet ja muut seikat

Kohtuusharkinnassa otetaan huomioon myös vallitsevat sekä muuttuvat olosuhteet ja muut seikat. Muuttuvilla seikoilla ei ole nyt tutkittavassa vuokrasuhteessa juuri merkitystä, mutta vallitsevilla olosuhteilla sitäkin enemmän. Edes hallituksen esityksessä ei ole linjattu, mitä olosuhteilla varsinaisesti tarkoitetaan, mutta esimerkiksi osapuolten taloudellisia olosuhteita on arvioitu oikeuskäytännössä. Tämän perusteella arvioin maksuvaikeuksien merkitystä kohtuullistamisperusteena kahden eri aikakautena annetun ratkaisun valossa ja sovellan niitä nyt tutkittavaan sopimussuhteeseen.

⁷³ Hemmo 1997, s. 127.

A. KKO 1996:27. Osapuoli A oli solminut osapuoli Rautakirja Oy:n kanssa yhteistoimintasopimuksen kioski-myyntiharjoittamisesta R-kioskikauppiaana. A:n ja Rautakirja Oy:n välisessä yhteistoimintasopimuksessa oli sovittu, että mahdolliset erimielisyydet, joita ei voida ratkaista neuvottelemalla, tulee ratkaista (muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta) välimiesmenettelystä annetun lain mukaisessa järjestyksessä Helsingissä. Käsillä olleeseen riita-asiaan ei sovellettu mainittuja poikkeustilanteita, joten ratkaistavana oli kysymys siitä, voidaanko asia käsitellä kihlakunnanoikeudessa siten, että välityslauseke jätetään huomiotta. Oikeudellisesti kysymys on siitä, johtaisiko välityslausekkeen soveltaminen A:n kannalta kohtuuttomuuteen oikeustoimilain 36 §:n nojalla.

A esitti vahingonkorvauskanteensa Vantaan kihlakunnanoikeudelle, mihin Rautakirja Oy vastasi välityslausekkeeseen vedoten, ettei Vantaan kihlakunnanoikeus ollut toimivaltainen käsittelemään asiaa, vaan asia tulisi ratkaista välimiesmenettelyssä. A taas katsoi, että välimiesmenettelyä koskeva sopimusehto oli kohtuuton ja vaati siksi, että ehto jätetään huomioon ottamatta ja asia ratkaistaan Vantaan kihlakunnanoikeudessa. A:n mukaan hän on ollut sopimuksentekohetkellä heikommassa asemassa, eikä hänellä ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa sopimuksen vakioehtoihin. Hän ei myöskään ollut ymmärtänyt lausekkeen soveltamisen johtavan hänen kannaltaan kohtuuttomuuteen siinä tapauksessa, että hänellä ei olisi taloudellisen tilanteen vuoksi mahdollisuuksia saattaa mahdollista riita-asiaa välimiesoikeuden ratkaistavaksi.

Kihlakunnanoikeuden mukaan edellytyksiä jättää kyseinen sopimusehto soveltamatta oikeustoimilain 36 §:n nojalla ei ollut ja asia jätettiin siten tutkimatta. Hovioikeuden mukaan A ja Rautakirja Oy eivät olleet sopimuskumppaneina tasavertaisia, mutta A ei ollut myöskään näyttänyt, ettei hänelle olisi ollut vaikutusmahdollisuutta sopimuksen sisältöön tai että hän olisi ollut velvollinen hyväksymään ehdot sellaisinaan. Hovioikeus pysytti siten kihlakunnanoikeuden päätöksen ja asia jätettiin tutkimatta. A:lle myönnettiin valituslupa korkeimpaan oikeuteen. Hän vaati, että aiempi päätös ja tuomio kumotaan, välityslauseke jätetään huomiotta ja asia palautetaan alemman oikeusasteen ratkaistavaksi.

Korkein oikeus totesi, että välityslauseke on välimiesmenettelystä annettuun lakiin nojaten lähtökohtaisesti pätevä, mikäli siitä on sovittu kahden elinkeinonharjoittajan välillä. Koska kysymyksessä on kaksi elinkeinonharjoittajaa, välityslauseke voidaan jättää huomiotta, jos se katsotaan kohtuuttomaksi varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n yleisen sovittelusäännöksen nojalla. Välityslauseketta voidaan sovitella erityisesti, jos ehdon soveltaminen johtaisi siihen, että se kustannusten vuoksi kohtuuttomasti heikentäisi toisen osapuolen mahdollisuuksia saada oikeussuojaa. Näin saattaisi olla erityisesti silloin, jos heikommassa asemassa oleva osapuoli olisi verrattavissa kuluttajaan tai työntekijään. Lisäksi välityslauseke voidaan katsoa kohtuuttomaksi esimerkiksi silloin, jos riitakysymys on selvä ja sen taloudellinen arvo on vähäinen, jolloin menettelystä aiheutuvat kustannukset olisivat kokonaisuus huomioon ottaen kohtuuttomat.

Korkein oikeus katsoi hovioikeuden tavoin, etteivät osapuolet ole olleet tasavertaisessa asemassa. Toisin kuin hovioikeus, korkein oikeus katsoi kuitenkin, että todennäköisesti A:lle ei ole ollut juurikaan mahdollisuutta vaikuttaa sopimuksen sisältöön ja A on siten ollut velvollinen hyväksymään ehdot lähes sellaisinaan. Korkein oikeus totesi kuitenkin, että välityslauseke on kaupallisissa yhteistoimintasopimuksissa tavallinen, minkä lisäksi A:lla on ollut mahdollisuus tutustua sopimuksen sisältöön viikon ajan sekä käyttää tarvittaessa oikeudellista asiantuntemusta apunaan. A:lla on ollut samaan aikaan myös voimassa oleva työsuhde, joten hän ei ole ollut riippuvainen Rautakirja Oy:stä. A:lla on siten ollut mahdollisuus päättää, haluaako hän tehdä sopimuksen kyseisillä ehdoilla.

Sopimuksen syntymisestä ja sopimuksen luonteesta lausuttu huomioon ottaen korkein oikeus katsoi, ettei välityslauseketta ole pidettävä kohtuuttomana. A:n harjoittaman kioskitoiminnan tuloslaskelman mukaan toiminta ei ole ollut vähäistä, eikä myöskään niin epäitsenäistä, että A voitaisiin rinnastaa työntekijään tai kuluttajaan. Korkein oikeus totesi, että elinkeinotoiminnan luonteesta ja riitakysymysten laadusta lausutun perusteella, että välityslausekkeen soveltaminen ei ole A:lle kohtuutonta.

Ratkaisussa otettiin huomioon osapuolten asema sekä vaikutusmahdollisuus sopimuksen sisältöön. Nyt tutkittavassa sopimussuhteessa on osapuolten osalta vastaavanlainen tilanne, jossa heidän välillään vallitsee selvä epäsuhta. Myös

vaikutusmahdollisuuden puute sopimukseen on yhteneväinen. Lähtökohtaisesti ratkaisua perusteluineen voidaan siten verrata nyt tutkittavaan sopimussuhteeseen. Kantajan taloudellista tilannetta on kuitenkin erittäin vaikea arvioida. Ratkaisutekstin perusteella A ei ollut itse tuonut esille sellaista materiaalia, josta kävisi ilmi hänen taloudellinen tilanteensa ja sen vaikutus välityslausekkeen soveltamiseen, eli siihen, millä tavoin ehdon soveltaminen johtaisi hänen kannaltaan kohtuuttomuuteen. Myöskään korkein oikeus ei kommentoinut sitä seikkaa, heikentääkö sopimusehdon soveltaminen kustannusten vuoksi merkittävästi osapuolen mahdollisuuksia saada oikeussuojaa. Ratkaisun sovellettavuuden kannalta olisi ollut erittäin tärkeää tietää, millainen A:n taloudellinen tilanne oli tosiasiassa ollut. Ratkaisusta ei nähdäkseni voida kuitenkaan tehdä sellaista päätelmää, ettei heikko taloudellinen tilanne voisi johtaa oikeustoimilain 36 §:n soveltamiseen.

Ratkaisussa merkittävää oli sen arvioiminen, johtaisiko välityslausekkeen soveltaminen A:n oikeussuojan heikentymiseen. Ratkaisusta ei kuitenkaan ilmene kovinkaan kattavia perusteluja sille, millä tavalla soveltaminen ei johtaisi oikeussuojan heikentymiseen. Mikäli A:lla ei ole taloudellisia mahdollisuuksia saattaa asiansa ratkaistavaksi välimiesmenettelyyn, tarkoittaa se mielestäni sitä, että oikeussuoja ei ole vain heikentynyt, vaan hän ei itse asiassa saa lainkaan oikeussuojaa. Tutkittavaan vuokrasuhteeseen oikeussuojan arvioiminen istuu kuitenkin huonosti. Vuokrasuhteessa heikompi osapuoli on sitoutunut korvaamaan huomattavasti suuremmat vahingot, johon hänellä on taloudellisesti mahdollisuus, mikä tarkoittaisi loppuelämän mittaista velkavankeutta. Mutta johtaako ehdon soveltaminen kuitenkaan oikeussuojan heikentymiseen? Olisi vaikea esittää perusteita sille, että näin kävisi.

B. *KKO 2003:60*. Pertti K ja Opstock Oy olivat solmineet sijoituspalvelusopimuksen. Opstock Oy vaati Oulun käräjäoikeudessa Pertti K:lta sopimukseen perustuvaa suoritusta, jonka Pertti K myönsi määrältään ja perusteiltaan oikeiksi. Sen sijaan Pertti K esitti vastakanteen, jossa hän vaati, että Opstock Oy veloitetaan suorittamaan hänelle vahingonkorvausta sillä perusteella, että yhtiö on rikkonut sekä arvopaperimarkkinalakia että erikseen solmittua johdan-naiskaupankäyntisopimusta.

Pertti K vaati, että vastakanne käsitellään samassa oikeudenkäynnissä, sillä se perustui samaan asiakassuhteeseen kuin alkuperäinen kanne ja vastasaatavaa voitiin käyttää kuittaukseen. Johdannaiskaupankäyntisopimus, jonka perusteella Pertti K on esittänyt vaatimuksensa, sisälsi myös välityslausekkeen. Opstock Oy vaati, että vastakanne jätetään tutkimatta, sillä kanne perustui eri sopimukseen kuin Opstock Oy:n riidaton saatava. Pertti K taas vaati välityslausekkeen huomiotta jättämistä vedoten varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:n sovittelusäännökseen, sillä hänellä ei ollut taloudellisia mahdollisuuksia saada asiaansa välimiesmenettelyssä tutkittavaksi.

Käräjäoikeuden ratkaistavana oli kysymys siitä, oliko välityslausekkeen soveltaminen kohtuutonta sillä perusteella, että se kustannuksien vuoksi kohtuuttomasti heikentäisi Pertti K:n mahdollisuutta saada oikeussuojaa. Ulosottoselvityksen mukaan oli selvää, että Pertti K oli varaton, eikä hänellä siten ollut mahdollisuutta saattaa asiaa välimiesoikeuden ratkaistavaksi. Käräjäoikeus totesi, että Pertti K oli ollut yritystoimintansa vuoksi taloudellisesti riippumaton vastapuolesta ja hänellä oli muutoinkin ollut mahdollisuus valita, ryhtyikö hän oikeustoimeen ja millaisin ehdoin. Välityslauseke on alalla yleinen käytäntö, minkä lisäksi osapuolten välillä oli aiemmin ollut ainakin yksi vastaava johdannaiskauppaa koskeva sopimus. Käräjäoikeus totesi, että välityslauseke ei edellä mainituin perustein ollut ollut ennalta-arvaamaton taikka yllättävä, eikä lausekkeen soveltaminen pelkästään varattomuuden perusteella ollut ilmeisen kohtuutonta. Käräjäoikeus ei siten ollut toimivaltainen käsittelemään asiaa.

Hovioikeus pysytti käräjäoikeuden ratkaisun jo mainituin perustein. Hovioikeus totesi, että välimiesmenettely on lakiin perustuva, minkä soveltamisesta osapuolet voivat sopia. Sopimusehdon soveltaminen ei siten voinut loukata Pertti K:n perusoikeutta saada asiansa käsitellyksi tuomioistuimessa. Pertti K sai valitusluvan korkeimpaan oikeuteen ja saattoi asian sen ratkaistavaksi. Korkein oikeus piti selvitetynä, että Pertti K on varaton, eikä hän siten pysty suorittamaan välimiesmenettelyn aiheuttamia kuluja. Tämän vuoksi on todennäköistä, ettei Pertti K saisi kannettaan tutkituksi välimiesmenettelyssä. Tämä ei kuitenkaan tarkoittaisi sitä, että Pertti K saisi kannettaan tutkituksi yleisessä tuomioistuimessa.

Pertti K:lle oli valitusoikeudenkäyntiä varten myönnetty maksuton oikeudenkäynti sekä avustaja, mihin hänellä ei ole mahdollisuutta välimiesmenettelyssä. Korkeimman oikeuden mukaan Pertti K ei ilmeisesti ilman ammattitaitoista avustajaa kykenisi valvomaan etuaan ja oikeuttaan välimiesmenettelyssä, eikä hänellä olisi taloudellisia mahdollisuuksia myöskään hankkia sellaista avustajaa. Korkein oikeus katsoi siten, että välityslausekkeen soveltaminen johtaisi tässä tapauksessa kohtuuttomuuteen ja jättää siten välityslausekkeen oikeustoimilain 36 §:n nojalla huomiotta. Asia palautettiin Oulun käräjäoikeuteen.

Ratkaisu poikkeaa merkittävästi aiemmin annetusta ratkaisusta KKO 1996:27, jossa välityslausekkeen soveltamista ei katsottu kohtuuttomaksi. Nyt kantaa otettiin nimenomaan siihen, aiheuttaako heikko taloudellinen tilanne sen, että henkilön oikeussuoja on olennaisesti heikentynyt. Ratkaisun perustelut sekä käräjäoikeudessa että erityisesti hovioikeudessa ovat melko niukat, eikä niiden pohjalta siten saa kovin selkeää kuvaa siitä, miten asiaa on eri asteissa pohdittu. Korkeimman oikeuden perustelut sen sijaan ovat kattavat ja ottavat selkeästi kantaa käsiteltäviin kysymyksiin.

Ratkaisu on sovellettavuuden kannalta erittäin merkittävä, sillä se pohjautuu puhtaasti taloudelliseen asemaan huolimatta siitä, millaiset olosuhteet sopimuksen tekohetkellä ovat vallinneet. Muutoin pätevä sopimuslauseke voidaan siten katsoa oikeustoimilain 36 §:n nojaten kohtuuttomaksi, mikäli osapuolen oikeussuoja on taloudellisen tilanteen vuoksi olennaisesti heikentynyt. Sen sijaan ratkaisu ei ole suoraan sovellettavissa sellaiseen tilanteeseen, jossa osapuoli on sitoutunut esimerkiksi sopimussakkoon, jota se ei taloudellisen tilanteensa vuoksi pysty suorittamaan. Tällöin kysymys ei ole oikeussuojan heikentymisestä. Tulkinnan soveltaminen kyseisen kaltaiseen tilanteeseen johtaisi helposti siihen, että sopimussitovuuden periaate menettäisi merkityksensä.

Tutkittavassa vuokrasuhteessa laajaan vastuuseen perustuva sopimusehto ei ota kantaa siihen, missä mahdolliset riitatilanteet ratkaistaan, joten kyse ei ole välittömästi oikeussuojan heikentymisestä. Tällöin ratkaisusta ei voida tehdä sellaista johtopäätöstä, että koska vuokralaisella ei ole taloudellisia mahdollisuuksia vahingonkorvausten maksamiseen, sopimusehtoa voitaisiin sillä perusteella sovitella. Oikeusturvan määritelmän voi kuitenkin ymmärtää myös laajemmin. Muun

muassa Aulis Aarnion mukaan oikeusturva voi laajassa merkityksessä tarkoittaa myös mielivallan välttämistä ja oikeiden ratkaisujen löytämistä.⁷⁴ Jos ratkaisuja tulkitaan oikeusturvan laajassa merkityksessä, voisi taloudellinen epätasapaino osapuolten välillä olla myös yksi sovittelua puoltava seikka.

4. Vahingonkorvauksen sovittelu

4.1 Sovittelumahdollisuuden määräytyminen

Esitin aiemmin, että tutkittavaan vuokrasuhteeseen voidaan soveltaa useaa eri lakia ja/tai sopimusoikeudellisia periaatteita. Myös vahingonkorvauksen sovittelumahdollisuus määräytyy sen mukaan, mitä lainsäädäntöä tilanteeseen sovelletaan. Mikäli mitään erityislainsäädäntöä ei voida soveltaa, sovittelumahdollisuutta ei sopimussuhteeseen perustuvaan vahingonkorvausvelvollisuuteen automaattisesti ole.⁷⁵ Oikeuskäytännössä on kuitenkin ratkaisuja, joissa sopimukseen perustuvaa vahingonkorvausvelvollisuutta on sovitteltu, joten kyseisiä ratkaisuja voidaan käyttää apuna myös tutkittavan vuokrasuhteen sovittelumahdollisuuden arvioinnissa. Ratkaisujen perusteella voidaan löytää erilaisia periaatteita, joita noudattaen myös sopimukseen perustuvaa vastuuta voidaan ilman erityislainsäädäntöäkin sovittaa.

A. Kuluttajansuojalain mukainen sovittelumahdollisuus. Esitin aiemmin, että tutkittavaan vuokrasuhteeseen voidaan mahdollisesti soveltaa myös kuluttajansuojalakeja, jolloin vahingonkorvausvelvollisuuden sovittelukin ratkaistaan kyseisen lain mukaan. Kuluttajansuojalain 5 luvun 30 §:ssä säädetään vahingonkorvauksen sovittelusta kuluttajakaupassa. Kyseisessä luvussa säädetään yleisesti tavaran kaupasta, mutta koska se on lain ainoa vahingonkorvauksen sovittelua koskeva säännös, voidaan siitä hakea tulkinta-apua myös laajemmin. Toin aiemmin esille, että kuluttajansuojalaissa ei ole otettu huomioon sellaista tilannetta, että kuluttaja aiheuttaisi merkittävää vahinkoa elinkeinonharjoittajalle, vaan erilaiset

⁷⁴ Pöyhönen 1988, s. 280.

⁷⁵ Hemmo 2005, s. 320.

kohtuullistamis- ja sovittelusäännökset on ajateltu enemmänkin elinkeinonharjoittajan näkökulmasta. Se, että vahingonkorvausvelvollisuus onkin kuluttajalla, ei estä kuitenkaan säännösten soveltamista.

Lain 30 §:n sovittelusäännöksen mukaan vahinkoa kärsivän sopijapuolen on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi. Jos hän laiminlyö tämän, hän saa itse kärsiä vastaavan osan vahingosta. On toisaalta loogistakin, ettei vahinkoa kärsinyt saa omalla toiminnallaan edistää vahinkoa ja lisätä siten vahingonaiheuttajan vahingonkorvausvastuuta. Itse asiassa vahinkoa kärsinyt on silloin itse aiheuttanut osan vahingosta, jolloin vahingonkorvausvelvollisuuden kohdistuminen alkuperäiseen vahingonkorvausvelvolliseen tuntuisi melko epäloogiselta.

Kuluttajansuojalain 30 §:n sovittelusäännöksen mukaan sopimusrikkomuksen perusteella suoritettavaa vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, vastapuolen mahdollinen myötävaikutus vahinkoon, sopijapuolten varallisuusolot, tavarahan hinta, vahingon aiheuttajan mahdollisuudet ennakoida ja ehkäistä vahingon syntyminen sekä muut seikat. Hintaa ja sen vaikutusta sopimusehdon laillisuuteen ja kohtuuttomuuteen arvioitiin jo aiemmin, joten sitä ei liene tarkoituksenmukaista käsitellä tässä yhteydessä. Aiemman pohjalta voitaneen todeta, ettei hinta todennäköisesti ole tässä yhteydessä sellainen seikka, joka merkittävimmin vaikuttaisi vahingonkorvauksen sovitteluun.

Sopimusrikkomuksen syytä ei myöskään ole tarkoituksenmukaista arvioida tutkielman yhteydessä, sillä tapahtumakuvauksen perusteella on selvää, että kyseessä on vahinko, jolloin vahingon aiheuttamista arvioidaan lähinnä tuottamuksen perusteella. Sen sijaan vastapuolen *myötävaikutus*, sopijapuolten *varallisuusolot* ja vahingonaiheuttajan mahdollisuudet *ennakoida ja ehkäistä* vahingon syntyminen ovat sellaisia seikkoja, joilla on tutkimuskysymyksen arvioinnissa merkitystä. Mikäli siis sopimussuhteeseen sovellettaisiin kuluttajansuojalakia, arvioitaisiin sovittelun edellytyksiä myötävaikutuksen, varallisuusolojen ja ennakoitumahdollisuuksien perusteella.

B. Liikehuoneistonvuokralain mukainen sovittelumahdollisuus. Mikäli tutkittavaan vuokrasuhteeseen ei sovellettaisikaan kuluttajansuojalakia, tulisi sovittelumahdollisuus arvioida todennäköisesti liikehuoneistonvuokralain perusteella. Liikehuoneistonvuokralain 1 luvun 5 §:n mukaan

[t]ämän lain nojalla suoritettavaa vahingonkorvausta voidaan sovittaa, jos se on kohtuuton ottaen huomioon vahingonkorvausvelvollisen sopijapuolen mahdollisuudet ennakoida ja estää vahingon syntymisen, osapuolten varallisuusolot sekä muut seikat.

Vahinkoa kärsivän sopijapuolen on ryhdyttävä kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi. Jos hän laiminlyö tämän, hän saa itse kärsiä vastaavan osan vahingosta.

Ensimmäisessä pykälässä mainitut mahdollisuus ennakoida ja estää vahingon syntymisen sekä osapuolten varallisuusolot löytyvät myös kuluttajansuojalain vastaavasta säännöksestä, mutta säännösten välillä on ero vahingonkärsijän myötävaikutuksessa. Kuluttajansuojalain mukaan sovittelussa otetaan huomioon vahingonkärsijän myötävaikutus vahingon syntymiseen, mutta liikehuoneistonvuokralain mukaan vahingonkärsijällä on vain vahingon rajoittamisvelvollisuus.

Rajoittamisvelvollisuus tarkoittaa säännöksen mukaan sitä, että vahingonkärsijä kärsii itse sen osan vahingosta, jonka osalta hän ei ole ryhtynyt kohtuullisiin toimenpiteisiin vahingon rajoittamiseksi. Liikehuoneistonvuokralain sovittelusäännöksessä ei ole kuluttajansuojalain tavoin mainintaa sovittelua puoltavasta vahingonkärsijän myötävaikutuksesta, mutta käsittääkseni rajoittamisvelvollisuus on myötävaikutusta vielä tiukempi vaatimus. Ymmärrän termin ”rajoittaa” siten, että toimilla estetään vahingon laajeneminen, jolloin alkuperäinen vahinko pysyy ennallaan. Sen sijaan myötävaikutus viittaa mielestäni siihen, että vahingonkärsijä aktiivisin toimin pyrkii edistämään tai laajentamaan vahinkoa. Vaikka rajoittaminen ja myötävaikutus eivät ole sama asia, pidetään rajoittamisvelvollisuuden laiminlyöntiä ainakin oikeuskirjallisuuden mukaan samalla vahingonkärsijän myötävaikutuksena.⁷⁶

Kuluttajansuojalain ja liikehuoneistonvuokralain mukaiset kriteerit vahingonkorvauksen sovittelulle ovat siten melko yhtenevät. Sovittelussa otetaan huomioon

⁷⁶ Virtanen 2011, s. 512.

vahingonkärsijän myötävaikutus, osapuolten varallisuusolot ja vahingonaiheuttajan mahdollisuudet ennakoida ja estää vahingon syntyminen. Vaikka laeissa on selkeä ero vahingon rajoittamisvelvollisuudessa, voidaan se ottaa huomioon myötävaikutusarvioinnissa.

C. Sopimukseen perustuvan vahingonkorvauksen sovittelu. Mikäli tutkittavaan vuokrasuhteeseen ei noudatettaisikaan mitään erityislainsäädäntöä, tulee sovittelumahdollisuus ratkaista oikeuskäytännön perusteella. Vahingonkorvauksen sovittelusta säännellään yleisesti vahingonkorvauslaissa, jonka 2 luvun 1 §:n mukaan vahingonkorvausta voidaan sovittella, jos korvausvelvollisuus harkitaan kohtuuttoman raskaaksi ottaen huomioon vahingon aiheuttajan ja vahingon kärsineen varallisuusolot ja muut olosuhteet. Vahingonkorvauslain 1 luvun 1 §:ssä on kuitenkin soveltamisalarajoitus, jonka mukaan lakia ei sovelleta sopimukseen perustuvaan vahingonkorvausvastuuseen. Oikeuskäytännöstä löytyy kuitenkin ratkaisuja, joiden pohjalta sovittelumahdollisuus on ulotettu myös sopimusperusteiseen vastuuseen. Sopimusperusteisen vahingonkorvausvastuun sovitteluedellytykset eivät ole jäsentyneet,⁷⁷ mutta tulkinta-apuna käytettävien ratkaisujen perusteluissa on viitattu myös vahingonkorvauslakiin ja siitä johdettuun yleiseen vahingonkorvausoikeudelliseen periaatteeseen. Arvioin sovitteluedellytyksiä kyseisten ratkaisujen valossa ja siten osin vahingonkorvauslakia hyödyntäen.

Sopimukseen perustuvaa vahingonkorvausvelvollisuutta soviteltiin tietääkseni ensimmäisen kerran ratkaisussa KKO 1982 II 141. Tapauksessa oli kysymys osapuolten välisestä maitojauheen myyntisopimuksesta, jossa osapuolet olivat sopineet maitojauheen kilohinnaksi 3,50 markkaa. Sopimuksenteon jälkeen valtiovallan toimenpiteet nostivat maitojauheen raaka-ainekustannuksia 1,81 markasta 4,17 markkaan, jolloin myyjä kieltäytyi myymästä jauhetta alun perin sovittuun hintaan. Ostaja vaati myyjältä vahingonkorvausta edulliseen hintaan saamatta jääneestä maitojauheesta.

Alemmat oikeusasteet eivät katsoneet perustelluksi sovittella vahingonkorvausta sillä perusteella, ettei sopimuksen täyttäminen olisi muodostunut B:lle taloudellisesti ylivoimaiseksi tai edes kohtuuttoman vaikeaksi. Korkein oikeus sen sijaan

⁷⁷ Saarnilehto 1996, s. 17.

katsoi perustelluksi sovittaa vahingonkorvausta. Korkein oikeus perusteli sovitte-
lua hinnan merkittävällä nousulla, minkä jälkeen myyntihinta ei kattanut edes
raaka-ainekustannuksia, ja totesi, että hintaehdon soveltaminen olisi kyseisissä
olosuhteissa ilmeisen kohtuutonta. Ratkaisun perustelut, jossa viitataan ”sopi-
muksen täyttämiseen” sekä ”hintaehdon soveltamiseen” muistuttavat melko lä-
heisesti kohtuuttoman sopimusehdon sovittelua, vaikka kyseessä onkin nimen-
omaan vahingonkorvauksen sovittelu.

Ratkaisusta on niukkojen perustelujen vuoksi vaikea johtaa ohjetta sovelletta-
vaksi tuleviin tapauksiin, sillä vaikka perusteluissa viitataan taloudelliseen ra-
situkseen, vahingonkorvauslaista tai vahingonkorvauksen sovittelun periaatteista
ei ole mainintaa. Kiistanalaista tapauksessa on kuitenkin vain myyjältä vaaditut
vahingonkorvaukset, joten sopimusehdon kohtuuttomuudestaan ei ole kysy-
mys. Sopimukseen ei myöskään sovelleta mitään erityislainsäädäntöä, josta joh-
tuisi mahdollisuus vahingonkorvauksen sovitteluun. Korvausta on siten soviteltu
vain taloudellisen rasituksen ja muiden seikkojen perusteella. Vaikka peruste-
luissa ei mainita vahingonkorvauksen sovitteluperiaatteita, voidaan olettaa, että
ne ovat vaikuttaneet ratkaisuun. Se, että periaatteisiin ei ole viitattu perusteluissa,
ei myöskään tarkoita sitä, etteikö sovittelu voisi johtua juuri niistä, sillä 1980-luvun
ratkaisujen perustelut ovat pääsääntöisesti vielä melko niukkoja.

Sen sijaan ratkaisussa KKO 1984 II 182 vahingonkorvasta soviteltiin nimen-
omaan vahingonkorvauslaista ilmenevän oikeusohjeen nojalla. Tapauksessa C,
joka harjoitti ajoneuvojen myyntiä, antoi ajoneuvon koeajoon A:lle. A:n sijasta ajo-
neuvon koeajoi kuitenkin hänen veljensä B, jonka tuottamuksesta ajoneuvo vau-
rioitui. Tapauksessa oli ratkaistavana rinnakkain A:n ja B:n vahingonkorvausvel-
vollisuus. A:n vahingonkorvausvelvollisuus C:lle perustui sopimukseen ajoneu-
von koeajosta, joten korvauksen sovitteluun ei voitu soveltaa suoraan vahingon-
korvauslakia.

Raastuvanoikeus hylkäsi sovitteluvaatimuksen, sillä A:n tai B:n varallisuusase-
maa ei ollut selvitetty eikä sovittelulle ollut esitetty muitakaan perusteita. Hovioi-
keus katsoi raastuvan oikeudesta poiketen, että vahingonkorvauksen sovittelulle
oli kuitenkin edellytyksiä. Hovioikeus perustelee päätöstään seuraavasti:

Kuluttajille ei ollut tarjolla tarkoituksenmukaisia vakuutuksia koe-ajoissa sattuvien vahinkojen varalta. Sen sijaan autoliikkeille oli sellaisia vakuutuksia tarjolla ja esitetyn selvityksen mukaan autoliikkeet käyttivät vakuutuksia suhteellisen yleisesti. Kysymyksessä olevassa tapauksessa yhtiön taholta ei ollut etukäteen ilmoitettu A:lle siitä, ettei autoa ollut vakuutettu sille tapahtuvien vahinkojen varalta. Koska täysi korvausvelvollisuus muodostui mainituissa olosuhteissa ilmeisen kohtuuttomaksi ja kun vahingon suuruus ja vallinneet olosuhteet antoivat erityistä aihetta korvaussovittelulle, A:n korvausvelvollisuutta oli soviteltu *vahingonkorvauslain 3 luvun 6 §:stä ilmenevän oikeusohjeen* mukaisesti.

Myös korkein oikeus katsoi hovioikeuden tavoin, että koska yhtiö ei ollut ottanut autolle vaunuvahinkovakuutusta eikä ilmoittanut A:lle tällaisen vakuutuksen puuttumisesta, se harkitsee kohtuulliseksi alentaa yhtiölle suoritettavaa korvausta. Vaikka korkeimman oikeuden perusteluissa ei ole mainintaa siitä oikeusohjeesta, johon sovittelumahdollisuus on perustettu, voidaan olettaa, että korkein oikeus olisi korjannut hovioikeuden lausuman, mikäli sovittelu perustuisi johonkin muuhun kuin vahingonkorvauslaista ilmenevään oikeusohjeeseen. Tämä ratkaisu seuraa vuoden 1982 ratkaisun linjaa ja vahvistaa siten mahdollisuuden myös sopimusperusteisen vahingonkorvauksen sovitteluun.

Myös ratkaisussa KKO 1985 II 51 soviteltiin sopimukseen perustuvaa vahingonkorvausvelvollisuutta vahingonkorvauslain kohtuullistamisperiaatteita soveltaen. Tapauksessa oli kysymys virheellisestä teollisuushallin rakennesuunnittelusta, mistä aiheutuvia korvauskustannuksia soviteltiin. Höyryvarustin Oy oli tilannut teollisuushallin suunnitelmat rakennusinsinööri A:lta kiinteään 8 000 markan hintaan, mutta rakennustyön aikana pääurakoitsija ja rakennuttaja olivat huomanneet suunnitelmissa virheellisyyksiä ja puutteita. Virheellisyydet olivat siinä mielessä olennaisia, että rakennus olisi suunnitelman mukaisesti toteutettuna ollut kelvoton ajateltuun tarkoitukseen ja mahdollisesti myös vaaraksi käyttäjälleen. Rakennusvalvontavirasto oli edellyttänyt suunnitelmien perinpohjaista tarkastamista ja korjaamista ohjeiden mukaiseksi. Työn tilaajalle oli aiheutunut huomattavaa vahinkoa muun muassa uusien suunnitelmien tilaamisesta, pääurakoitsijan suorittamista muutostöistä sekä sovintoneuvotteluista johtuvista asianajokuluista. Korvauskustannusten yhteismäärä oli 230 000 markkaa.

Rakennusinsinööri A kiisti vaatimukset sillä perusteella, että rakennusvalvontavirasto oli hyväksynyt hänen laatimansa suunnitelmat ennen urakan aloittamista. A oli kuitenkin myöntänyt, että joitakin mittavirheitä oli aiheutunut kiireen vuoksi, mutta ne hän oli tarjoutunut korjaamaan itse. Höyryvarustin Oy ei kuitenkaan suostunut virheiden korjaamiseen, vaan tilasi koko toimeksiannon muualta. Uudet suunnitelmat poikkesivat merkittävästi rakennusinsinööri A:n suunnitelmista, mistä aiheutui muutostöiden johdosta mittavat kustannukset työn tilaajalle. Rakennusinsinööri A esitti, että hän ei ole vastuussa niistä kustannuksista, jotka johtuvat täysin uusista suunnitelmista, sillä hänelle ei oltu annettu mahdollisuutta korjata suunnitelmissa ilmenneitä kokonaisuuden kannalta vähäisiä puutteita.

Raastuvanoikeus katsoi selvityksen perusteella, ettei A ollut velvollinen suorittamaan vahingonkorvausta siltä osin kuin se koski hänen laatimiaan hyväksytyjä piirustuksia tai uuden insinööritoimiston palkkiota suunnitelmien loppuun saattamiseksi. Koska kustannusten jaosta ei ollut esitetty selvitystä, raastuvan oikeus harkitsi vahingon määräksi 150 000 markkaa, eli korvaussummaa soviteltiin noin 35 prosenttia. Raastuvan oikeus perusteli sovittelua seuraavasti:

Ottaen huomioon A:n suunnittelutehtävästä saama palkkio, jota ei ollut pidettävä vahingonkorvauksen ylärajana, verrattuna syntyneen vahingon määrään, kantajan ja vastaajan taloudelliset olosuhteet ja ettei A ollut tahallisesti aiheuttanut syntynyttä vahinkoa, raastuvan oikeus on katsonut, että vahingonkorvauksen tuomitseminen täysimääräisesti muodostuisi A:lle kohtuuttoman raskaaksi. Tämän vuoksi raastuvanoikeus on vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n 2 momentissa säädettyä *kohtuullistamisperiaatetta soveltaen* harkinnut kohtuulliseksi alentaa A:n maksettavaksi määrättyä vahingonkorvausta.

Vuoden 1984 ratkaisussa mainittiin sovitteluperusteeksi vahingonkorvauslaista ilmenevä oikeusohje, kun taas vuoden 1985 ratkaisussa viitattiin vahingonkorvauslain kohtuullistamisperiaatteeseen. Kummassakaan ratkaisussa ei kiinnitetty juurikaan huomiota vahingonkorvauslain soveltamisalarajoitukseen, tai perusteltu laista johdettua oikeusohjetta taikka periaatetta sen tarkemmin. Ratkaisujen pohjalta voitaneen kuitenkin todeta, että vaikka sopimussuhteeseen ei sovelleta vahingonkorvauslakia, voidaan sopimusperusteista vahingonkorvausta kuitenkin sovittaa kyseisestä laista johdetun oikeusperiaatteen nojalle.

Käsitystä tukevat myös myöhemmät ratkaisut KKO 1998:15, jonka perusteluissa viitataan ”samanlaisiin periaatteisiin” sekä KKO 1999:12, jonka perusteluissa todetaan, että ”[v]ahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n 2 momentin sovittelusäännös on ilmaus yleisestä vahingonkorvauksen sovitteluperiaatteesta”. Ari Saarnilehdon mukaan jälkimmäisestä tapauksesta voi johtaa päätelmän, jonka mukaan ”[v]ahingonkorvauslain 1 luvun 1 §:ssä säädetty soveltamisrajoitukset eivät koske yleistä periaatetta, joka ilmenee vahingonkorvauslaista”.⁷⁸

Sopimusperusteisen vahingonkorvauksen sovittelu on mahdollista edellä esitettyjen ratkaisujen perusteella, mutta vahingonkorvauslaista johdetun oikeusohjeen tai periaatteen määrittäminen sen sijaan on vaikeampi tehtävä. Ratkaisuille on kuitenkin yhtenäistä se, että sovittelussa on otettu huomioon aiheutunut taloudellinen rasitus, mitä korostetaan myös erityislainsäädännössä, kuten kuluttajansuoja- ja liikehuoneistonvuokralakien mukaisissa vahingonkorvauksen sovittelusäännöksissä. Varallisuusoloja arvioidaan sovitteluperusteena sekä erityislainsäädännössä että oikeuskäytännössä ilman erityislainsäädäntöäkin, joten on perusteltua arvioida niitä myös tutkittavassa vuokrasuhteessa.

Vahingonaiheuttajan ennakkointimahdollisuudet otetaan huomioon kuluttajansuoja- ja liikehuoneistonvuokralain mukaisessa sovitteluharkinnassa, mutta se voi vaikuttaa myös sopimusperusteisen vastuun sovitteluun. Hemmon mukaan ennakoitavuutta on pidetty osapuolen vastuuta rajoittavana tekijänä sekä oikeuskirjallisuudessa että -käytännössä.⁷⁹ Sopimusjärjestelmän tavoitteena on alun perin nähty juuri ennakoitavuuden parantaminen osapuolten välillä⁸⁰, joten on loogistakin, että ennakoimattomuus vaikuttaa sopimussuhteeseen ja sen velvoitteisiin. Ennakoitavuutta voidaan ajatella helposti velkojaa suojaavana tekijänä, mutta se suojelee yhtä lailla myös velallista. Kummankin osapuolen on tärkeää voida luottaa sopimukseen, mutta se edellyttää, että sopimuksen mukaiset velvoitteet ovat osapuolilla tiedossa.

⁷⁸ Saarnilehto 2005, s. 380.

⁷⁹ Hemmo 1994, s. 182.

⁸⁰ Häyhä 1996, s. 39.

Juha Häyhä kirjoittaa väitöskirjassaan liberalistisesta sopimushanteesta, jonka mukaan sopimuksien tehtävänä on tasapainottaa epävakaa toimintaympäristö.⁸¹ Tasapainottaminen liittyy ennakoitavuuteen, sillä vakaus voidaan nähdä ennakoitavuuden synonyyminä. Mikä tekisi toimintaympäristöstä epävakaa, jos seuraukset olisivat ennakoitavissa? Mika Hemmo taas kirjoittaa vuoden 1994 väitöskirjassaan, että vahinkojen ennakoimattomuus on sopimusosapuolen vastuuta rajoittavan normiston keskeinen kriteeri.⁸²

Ennakoitavuusajatus on Hemmon mukaan yhteydessä myös adekvaattisuusoppiin, joka tarkoittaa pääpiirteissään sitä, että korvausvastuun laajuus liittyy vahinkoseuraamuksen todennäköisyyden lisääntymiseen.⁸³ Taustalla on ajatus siitä, että syntyneen vahingon on jollakin tavalla täytynyt olla ennakoitavissa sopimuskontekstilla. Ennakoitavuusvaatimuksen tärkeyttä on perusteltu myös esimerkiksi *conditio sine qua non* -teorialla, jonka mukaan rajoittamaton vastuu on ilmeisen kohtuutonta.⁸⁴ Oikeuskirjallisuuteen nojaten ennakoitavuudella on siten merkittävä asema sopijapuolen korvausvastuuta rajoittavana tekijänä, ja siksi ennakoitavuuden arviointi on tarpeen myös tutkittavassa tilanteessa.

Ennakoitavuuden tavoin myös vahingonkärsijän myötävaikutus otetaan sekä kuluttajansuojalain että liikehuoneistonvuokralain mukaisessa sovitteluharkinnassa huomioon. Lisäksi myötävaikutukseen sovitteluperusteena on kiinnitetty erityistä huomiota jäljempänä esiteltävissä korkeimman oikeuden ratkaisuissa KKO 1989:21 ja KKO 1998:15, joista kumpaankaan ei sovellettu mitään erityislainsäädäntöä. Näin ollen myötävaikutusta on perusteltua arvioida myös sopimukseen perustuvan vahingonkorvausvastuun sovittelussa. Edellä esitetyin perustein arvioin tutkimuskysymyksenä olevaa tilannetta ensin vahingonkärsijän ennakoitumahdollisuuden, sitten vahingonaiheuttajan myötävaikutuksen ja lopuksi osapuolten varallisuusolojen perusteella.

4.2 Ennakoitavuusvaatimus

⁸¹ Häyhä 1996, s. 45.

⁸² Hemmo 1994, s. 144.

⁸³ Hemmo 1994, s. 130.

⁸⁴ Hemmo 1994, s. 130.

Edellä esitetyin perustein ennakoitavuus on yksi sovitteluharkintaan vaikuttavista seikoista sopimusperusteisessa vahingonkorvauksen sovittelussa. Ennakoitavuuden yhteydessä voidaan toisinaan puhua myös vahingon ennakoitavuudesta, kuten jäljempänä esiteltävästä ratkaisusta KKO 1984 II 182, ilmenee. Vahingon ennakoitavuus on sinänsä eri asia kuin vahingonaiheuttajan mahdollisuus ennakoida ja estää vahingon syntyminen, mutta ne liittyvät kiinteästi toisiinsa. Jos vahinko ei ole ollut ennakoitavissa, myös vahingonaiheuttajan mahdollisuudet ennakoida ja estää vahinko, ovat todennäköisesti heikommat. Käytän ennakoitavuusarvioinnin apuna myös vahingon ennakoitavuutta, mutta vain tukeakseni argumentaatiota vahingonaiheuttajan ennakoitimahdollisuuksista.

Ennakoitavuuden arviointiin liittyy monia erilaisia huomioon otettavia seikkoja, kuten kenen näkökulmasta arvio suoritetaan ja mihin varsinainen ennakoitavuusharkinta kohdistuu.⁸⁵ Sillä on lopputuloksen kannalta oleellinen ero, arvioidaanko ennakoitavuutta velkojan vai velallisen näkökulmasta, mutta niin kuin Mika Hemmo esittää, oikeuskäytännössä on omaksuttu kanta, jonka mukaan arvio suoritetaan objektiivisen ”piti tietää”- mittapuun avulla.⁸⁶ Tuottamusarvioinnissa on jo pitkään käytetty *bonus pater familias* -mittapuuta, joka mittaa sitä, miten huolellisena pidettävä henkilö käyttäytyisi arvioinnin kohteena olevissa olosuhteissa.⁸⁷ Vaikka mittapuuta pidetäänkin enemmän tuottamusarvioinnissa käytettävänä, soveltuu se hyvin myös ennakoitavuusarviointiin, sillä kumpaan mittapuuhun sisältyy vahingonaiheuttajan tietoisuus toimintaan liittyvistä vahinkoriskeistä.⁸⁸

Olennaista ”piti tietää” -mittapuussa on se, että vaikka arviointi suoritetaan lähtökohtaisesti objektiivisin kriteerein, vaikuttaa henkilön subjektiivinen asema siihen, minkälaista tietämystä siltä vaaditaan.⁸⁹ Vaadittavaan tietämykseen laajentavasti voi vaikuttaa muun muassa se, minkälaista liiketoimintaa henkilö harjoittaa, tai

⁸⁵ Hemmo 1994, s. 182.

⁸⁶ Hemmo 1994, s. 182-185, muun muassa ratkaisut KKO 1977 II 74 ja KKO 1994:37

⁸⁷ Hemmo 1994, s. 184.

⁸⁸ Hemmo 1994, s. 185.

⁸⁹ Hemmo 1994, s. 185.

onko hänellä itsellään jotakin erityisasiantuntemusta. Tällöin kyse ei ole pelkäämistään henkilön tosiasiallisesta tietämyksestä, vaan siitä, minkälaista tietämystä henkilöltä voidaan olosuhteet huomioon keskimäärin edellyttää.⁹⁰

Vahingonaiheuttajan tietämys vaikutti sovitteluarviointiin merkittävästi ratkaisussa KKO 1977 II 74 ja KKO 1998:15. Ratkaisussa KKO 1977 II 74 alan erikoisliikkeeltä edellytettiin keskimääräistä laajempaa tietämystä sopimussakon mahdollisuudesta, eikä täyden korvauksen tuomitsemista pidetty tietämättömyydestä huolimatta kohtuuttomana.⁹¹ Ratkaisussa KKO 1998:15 helikopterin vuokraajan katsottiin täytyneen ymmärtää, että helikopterin kaltaisen arvokkaan laitteen vahingoittuessa tai tuhoutuessa myös vahinkojen voidaan olettaa olevan määrältään huomattavat. Korkein oikeus totesi, että "[l]aitteen lyhytaikaista yksittäistä käyttöä varten vuokraavan kannalta vahinkotapahtuma ei ole yhtä todennäköinen kuin laitetta ulkopuolisille vuokraavan liikkeenharjoittajan kannalta".

Arvioinnissa on kyse keskimääräisestä tietämyksestä, vaikka vaadittava tietämyksen aste voikin nousta tiettyjen henkilöön liittyvien seikkojen vuoksi. Kokonaan objektiivinen arviointitapa on ennakoitavuusarvioinnissa pääsääntönä, mutta myös henkilön subjektiivisilla ominaisuuksilla voi olla arvioinnin kannalta merkitystä.⁹² Korvausvelvollisen tavallista heikompi tietämys ei tosin voi vaikuttaa ennakoitavuusarvioon korvausvastuuta supistavasti⁹³, mutta velallisen parempi mahdollisuus ennakoida vahinkoseuraamukset voi vaikuttaa korvausvastuuseen sitä laajentavasti.

Ennakoitavuudesta on kirjoittanut myös Sampo Mielityinen vahingonkorvausoikeudellisessa väitöskirjassaan.⁹⁴ Mielityinen on rajannut sopimukseen perustuvan vastuun tutkimuksensa ulkopuolelle⁹⁵, mutta koska sopimusperusteista vahingonkorvausta voidaan sovittaa samanlaisia periaatteita soveltaen, ei Mielityisen näkemyksen voi ajatella olevan täysin merkityksetön. Mielityisen mukaan "vahingonkorvausoikeuden pitää ilmaista ihmisen vastaavan aiheuttamastaan

⁹⁰ Hemmo 1994, s. 185.

⁹¹ Hemmo 1994, s. 185.

⁹² Hemmo 1994, s. 189.

⁹³ Hemmo 1994, s. 187.

⁹⁴ Mielityinen 2006, s. 273.

⁹⁵ Mielityinen 2006, s. 1.

vahingosta lähtökohtaisesti sitä vahvemmin, mitä paremmin hän kykeni ennakoimaan ja ehkäisemään vahingon”.⁹⁶ Ennakoitavuusvaatimus on siten myös Mielityisen mukaan yksi vahingonkorvusoikeuden merkittävimmistä ja perustelluimmista periaatteista.

Ennakoitavuudella oli ratkaisevaa merkitystä muun muassa ratkaisussa KKO 1984 II 182, jossa ennakoitavuus vaikutti tuottamusarviointiin. Ajoneuville aiheutunut vahinko aiheutui tiellä olleesta irtosorasta ja kovasta ajonopeudesta, minkä vuoksi ajoneuvo ajautui ulos tieltä. Korkeimman oikeuden perustelujen mukaan tiellä ollut irtosora ei ollut kuljettajalle ennalta-arvaamaton seikka, joten vahinko oli aiheutunut kuljettajan laiminlyödessä käyttää riittävän alhaista nopeutta. Kuljettajalla oli näin ollen ollut mahdollisuus ennakoida ja estää vahingon syntyminen oikeaa tilannenopeutta käyttämällä.

Arvioin jäljempänä vakuutusten merkitystä ja erityisesti vakuuttamattomuuden merkitystä vahingonkärsijän myötävaikutuksena, mutta vakuuttamismahdollisuudet vaikuttavat myös ennakoitavuuden arviointiin. Muun muassa hallituksen esityksessä Eduskunnalle uusiksi huoneenvuokralaeiksi ja niihin liittyvien lakien muuttamisesta todetaan, että

-- [vahingonkorvauksen sovittelun] arvioinnissa voitaisiin kuitenkin --
ottaa huomioon vahinkoa kärsineen oma toiminta ja mahdollisuudet
vähentää syntyvää tai syntynyttä vahinkoa tai mahdollisuudet *suo-*
jautua esimerkiksi yleisesti käytössä olevin vakuutuksin vahingon va-
ralta.⁹⁷

Vakuuttamismahdollisuus otettiin huomioon myös korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1998:15, jossa vahingonkorvauksen sovitteluun vaikutti se seikka, ettei helikopterin vuokraajalla ollut mahdollisuutta vakuuttaa vuokraamaansa helikopteria. Vakuutukset ovat keino varautua vahingon varalle, joten mikäli vakuuttamismahdollisuutta ei ole, voi se vaikuttaa merkittävästi sovitteluharkintaan.

Tutkittavassa vuokrasuhteessa syntynyttä vahinkoa ja korvauksen sovittelumahdollisuutta voidaan arvioida ”piti tietää”-mittapuulla. Tällöin vuokralaisen olisi objektiivisesti arvioiden tullut ymmärtää, että sattunut vahinko oli ennakoitavissa. Arviointia voidaan helpottaa bonus pater familias-arvioinnilla, jolloin vuokralaisen

⁹⁶ Mielityinen 2006, s. 298.

⁹⁷ HE 304/1994 vp, s. 22.

käyttäytymistä verrataan huolellisena pidettävän henkilön käyttäytymiseen. Tutkittavassa suhteessa vuokralainen ei aiheuttanut vahinkoa itse, jolloin hänen käyttäytymistään voidaan arvioida vain hyvin yleisellä tasolla. Olisiko vuokralaisen tullut esimerkiksi valikoida vieraansa huolellisemmin tai jättää kynttilöiden polttaminen pois juhlista?

Ensimmäisen vaihtoehdon sovellettavuutta on melko mahdoton argumentoida, mutta kynttilöiden polttaminen sen sijaan voi olla sellainen seikka, jonka huolellinen ihminen saattaisi ottaa paremmin huomioon. Mikäli juhlatilalla on esimerkiksi ohjeet tai säännöt tilaa käyttäville, tulee vuokralaisen noudattaa niitä. Kynttilöiden polttamisesta voi olla erityistä ohjeistusta, jolloin ohjeiden laiminlyönti puoltaa sitä käsitystä, että vuokralaisen on täytynyt ymmärtää vahingon mahdollisuus. Jos taas ohjeistusta ei ole annettu, voi ennakoitavuus olla vaikeammin perusteltavissa.

Koska vuokralainen ei aiheuttanut syntynyttä vahinkoa itse, voidaan ”piti tietää” ja ”bonus pater familias”-mittapuuta arvioida myös vahingonaiheuttajan näkökulmasta. Arviointiin vaikuttaa se, miten vahinko on konkreettisesti syntynyt. Esimerkkinä käytetyssä tilanteessa tulipalo on syttynyt juhluvieraan horjahtaessa, jolloin kaatunut kynttilä on sytyttänyt tulipalon. Horjahtaminen on vahingonaiheuttajan näkökulmasta täysin ennalta-arvaamaton seikka, sillä muutoinhan vieras ei olisi horjahtanut. Toki voidaan pohtia, olisiko huolellinen ihminen liikkunut varovaisemmin tai kauempana palavasta kynttilästä, mutta on erittäin vaikea perustella, ettei vahingonaiheuttaja olisi ollut huolellinen.

Yllä esitetyn perusteiden lienee turvallista todeta, ettei vuokralainen ole voinut ennakoida vahingon laajuuteen taikka aktiivisesti estää vahingon syntymistä. Kuten aiemmin esitin, oikeuskäytännöstä löytyy ratkaisuja, joissa vakuuttamismahdollisuutta on pidetty samalla mahdollisuutena ennakoida ja varautua vahinkoon. Tutkittavassa sopimussuhteessa vuokralaisella ei ole mahdollisuutta vakuuttaa juhlatilaa juhlien ajaksi, mutta vuokranantajalla sen sijaan on siihen mahdollisuus. Sen vuoksi pidän lähes mahdottomana ajatusta, ettei vakuuttamattomuus vaikuttaisi arviointiin myös tutkittavassa vuokrasuhteessa vuokralaisen eduksi. Käsitystä tukee myös se seikka, että täysin rajoittamatonta vastuuta pidetään conditio

sine qua non-teorian mukaan ilmeisen kohtuuttomana. Kohtuuttomuus johtuu nimenomaan siitä, ettei rajoittamattomassa vastuussa korvausvelallinen pysty enakoimaan, millaisiin vahinkoihin hänen tulisi varautua.

4.3 Vahingonkärsijän myötävaikutus

A. Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1989:21 korvausvelvollisuutta soviteltiin sen vuoksi, ettei korvausvelvollisella ollut tietoa vahinkovakuutuksen puuttumisesta. Tapauksessa A, joka harjoitti autokorjaamoliikkeen lisäksi korjattujen autojen myyntiä, luovutti ajoneuvon B:lle koeajoa varten. B oli koeajon aikana syylistynyt liikenneturvallisuuden vaarantamiseen, minkä seurauksena ajoneuville aiheutui vahinkoa. A vaati oikeudessa, että B velvoitetaan korvaamaan hänen aiheuttamansa vahingot sekä oikeudenkäyntikulut. B sen sijaan kiisti vaatimuksen sillä perusteella, ettei A ollut ottanut ajoneuvoon vakuutusta tai kertonut vakuutuksen puuttumisesta B:lle ennen koeajoa.

Sekä raastuvanoikeus että hovioikeus hyväksyivät A:n vaatimukset, eikä B:n argumentille annettu lainkaan painoarvoa. Korkeimmassa oikeudessa sen sijaan kiinnitettiin huomiota vakuutuksen puuttumiseen sekä siihen, ettei B:llä ollut siitä tietoa ennen koeajoa:

A on harjoittanut varsinaisesti autokorjaamoliikettä. Kun kuitenkin liikkeen toimialaan on kuulunut myöskin korjattujen autojen myynti, A:n olisi vallitsevan liiketavan mukaan tullut ottaa koeajettavalle autolle vaunuvahinkovakuutus tai ilmoittaa asiakkaalle, ettei autolla ollut sellaista vakuutusta. A ei ole näyttänyt, että hän olisi näin menettänyt ennen kuin hän luovutti auton B:lle koeajettavaksi. Sen vuoksi Korkein oikeus harkitsee oikeaksi sovitella B:n A:lle suoritettavan vahingonkorvauksen kolmeen neljäsosaan hovioikeuden tuomitsemasta määrästä.

Korkeimman oikeuden perusteluissa annettiin selvästi suurin painoarvo sille, ettei B:llä ollut tietoa vakuutuksen puuttumisesta. Siitä huolimatta, että vallitsevan liiketavan mukaan yhtiön olisi tullut ottaa vakuutus, sitä ei edellytetty, mikäli yhtiö olisi ilmoittanut vakuutuksen puuttumisesta B:lle. Erimieltä olevan oikeusneuvoksen mukaan yhtiöllä ei ollut edes velvollisuutta ottaa vakuutusta, sillä automyyntiä harjoitettiin vain sivutoimisesti. Tämän perusteella hän pysyttäisi hovioikeuden päätöksen, mutta yhtyy muilta osin korkeimman oikeuden kantaan.

Eri mieltä oleva oikeusneuvos antaa selvästi suuremman painoarvon liikkeenharjoittajan eri liiketoimintojen suhteelle kuin B:n perustellulle odotukselle. Mielestäni arvioinnissa tulisi ottaa huomioon myös B:n mahdollisuudet ottaa selvää A:n vakuuttamisvelvollisuudesta. Sen lisäksi, ettei B:n mielestäni olisi voinut edellyttää ottavan selvää eri liiketoimintojen suhteesta, olisi vakuutusvelvollisuuden arviointi ollut mielestäni B:lle käytännössä mahdotonta. Näkemystäni tukee se seikka, että myös korkeimman oikeuden oikeusneuvokset ovat olleet asiasta eri mieltä.

B. Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1998:15 vahvistettiin vakuutuksen merkitystä sovittelussa. Tapauksessa A oli vuokrannut yhtiöltä käyttöönsä helikopterin ja lennättänyt sillä yleisöä. Lähtiessään lentoon A ei ollut varmistanut, että helikopterissa on riittävästi polttoainetta suunniteltua lentoa varten. Tosiasiassa helikopterissa oli ollut polttoainetta vain kuuden minuutin lentoa varten, kun turvallisuusohjeiden mukaan sitä olisi pitänyt olla vielä 20 minuutiksi suunnitellun lennon jälkeen. A:n ja yhtiön välisessä vuokrasopimuksessa oli sovittu, että vuokraaja vastaa lennon aikana helikopterille aiheutuvista vaurioista sekä mahdollisesta kaskovakuutuksesta.

Vuokrasopimuksessa oli mainittu, ettei vuokrayhtiö ole ottanut helikopterille kaskovakuutusta. Vakuutuksen ottamista ei edellytetty myöskään vuokraajalta, vaikka mahdolliset korvauskustannukset olikin asetettu vuokralaiselle. Tapauksesta käy ilmi, että vuokranantajalla oli ollut aiemmin kyseiset vauriot kattava kaskovakuutus, mutta se oli lopetettu vakuutuksen korkeiden kustannusten vuoksi. Vuokrasopimuksen mukaan vuokraajan vastuu vahingoista oli rajoitettu 50 000 markkaan, paitsi milloin vauriot johtuvat vuokraajan törkeästä huolimattomuudesta, jollaisena oli erikseen mainittu polttoaineen loppuminen lennon aikana. Sopimuksen perusteella oli siten selvää, että syntyneet vauriot kuuluivat vuokraajan vastuulle, eikä vastuunrajoitusehto vuokraajan törkeän huolimattomuuden vuoksi tullut sovellettavaksi.

A vaati ensisijaisesti korvausvelvollisuuden kumoamista ja toissijaisesti sen sovittelua, ja perusteli vaatimuksensa sillä, ettei yhtiö ollut vakuuttanut helikopteria vahingon varalle. Sekä käräjäoikeus että hovioikeus hylkäsivät A:n vaatimukset

korvausvelvollisuuden kumoamisesta sekä sovittelusta. Korkein oikeus sen sijaan otti ratkaisussaan huomioon vakuutuksen puuttumisen vuokrayhtiön vahingoksi:

Yhtiö oli kaskovakuutuksen kalleuden vuoksi lopettanut helikopteriin aikaisemmin olleen kaskovakuutuksen. Näin yhtiö oli ottanut itselleen tietoisesti riskin vahingoista, jotka kuuluvat sen omaan vastuupiiriin tai joista se ei saa vahingon aiheuttajalta korvausta. Helikopterin kaltaisen arvokkaan laitteen vahingoittuessa tai tuhoutuessa myös vahinkojen voidaan olettaa olevan määrältään huomattavat. Laitteen lyhytaikaista yksittäistä käyttöä varten vuokraavan kannalta *vahinkotapahtuma ei ole yhtä todennäköinen kuin laitetta ulkopuolisille vuokraavan liikkeenharjoittajan kannalta*. Ansiotoimintana vuokrausta harjoittavalla on myös *paremmat mahdollisuudet suojautua vakuutusvahingon varalta kuin yksittäisellä vuokraajalla*. Tämän vuoksi voidaan edellä kerrotusta sopimuksen ehdosta huolimatta vahingonkorvauksen sovittelua harkittaessa yhtenä tekijänä ottaa huomioon se, ettei helikopteria ollut vahingon varalta vakuutettu.

A on lennonopettajana tiennyt turvallisuusmääräysten noudattamisen tärkeyden. Hänen tuottamuksensa aste puhuu voimakkaasti sovittelua vastaan. A:n *taloudellisista olosuhteista* ilmenevien seikkojen perusteella on kuitenkin ilmeistä, että täyden vahingonkorvauksen määrä 1 560 000 markkaa ylittää huomattavasti A:n maksukyvyyn ja on hänelle kohtuuttoman raskas. Kun on mahdollista, ettei A kykenisi koskaan maksamaan vahingon täyttä määrää, ei yhtiönkään kannalta ole kohtuutonta, että korvausvelvollisuutta sovitellaan lähemmäksi A:n todellisia maksumahdollisuuksia.

Ratkaisun perusteluissa on mielestäni erityisen merkittävää se, että korvausvelvollisuutta soviteltiin siitä huolimatta, että vahinko oli aiheutettu törkeällä huolimattomuudella. Vahingonaiheuttajan tuottamuksen aste on kuitenkin perinteisesti vaikuttanut vahingonkorvaukseen sitä laajentavasti.⁹⁸ Perustelujen mukaan A:n tuottamus ”puhuu voimakkaasti sovittelua vastaan”. Korkein oikeus antoi siitä huolimatta valtavan suuren painoarvon sille, ettei yhtiö ollut vakuuttanut omaisuuttaan tietäen, että sen arvo huomioon ottaen, mahdollisesti aiheutuva vahinko voi olla merkittävä. Huomioon otettiin se, että yhtiö oli lopettanut aiemmin ylläpitämänsä vakuutuksen, mikä puolsi yhtiön tietoista riskiä. Toisaalta kannasta tekee yllättävän se, että kysymyksessä ei ollut pakollinen vakuutus. Lisäksi sopimusvapaus mahdollistaa perinteisesti vastuun jakamisen osapuolten kesken.

⁹⁸ Kivimäki 1946, s. 189.

Sopimuksessa oli ollut maininta siitä, että vuokraaja vastaa mahdollisen kasko-
vakuutuksen ottamisesta, vaikka sitä ei vuokraajalta edellytettykään. Oletan, että
sopimusehdon tarkoituksena on nimenomaan ollut tuoda vakuutusmahdollisuus
esille ja siirtää vastuu vakuutuskustannuksista vuokraajalle. Sopimusvapauden
näkökulmasta on erikoista, että sitä rajoitettiin niin merkittävästi. Korkein oikeus
perusteli ratkaisua erityisesti sillä, yhtiöllä on vuokraajaa paremmat mahdollisuu-
det vakuuttaa omaisuus vahinkojen varalle. Tapauksesta ei käy ilmi, onko va-
kuuttaminen vuokraajalle tosiasiaassa mahdotonta, vai tuleeko ”paremmat mah-
dollisuudet” esille esimerkiksi vakuutuskustannuksissa. Pidän erikoisena, ettei
ratkaisussa pohdittu lainkaan vuokraajan vakuuttamismahdollisuutta ja sen tie-
toista pois jättämistä. Ratkaisu on sovellettavuudeltaan mielestäni erittäin merkit-
tävä, sillä se antaa vakuutuksen puuttumiselle erityisen merkityksen vahingon-
kärsijän myötävaikutukseen.

Jos vuoden 1989 ja vuoden 1998 ratkaisuja verrataan toisiinsa, huomataan, että
korkeimman oikeuden linja on selvästi muuttunut. Vuoden 1989 tapauksessa an-
nettiin vain pieni merkitys sille, olisiko yhtiöllä ollut vakuuttamisvelvollisuus ja sen
sijaan suurempi merkitys sille, ettei korvausvelvollisella ollut tietoa vakuutuksen
puuttumisesta. Kymmenen vuotta uudemman tapauksen perustelut poikkeavat
sitien olennaisilta osin edellisestä. Sen sijaan, että kiinnitettäisiin huomiota siihen,
onko yhtiöllä vakuuttamisvelvollisuus vai ei, ratkaisevaa jälkimmäisessä tapauk-
sessa on se, kummalla osapuolella on vakuuttamiseen paremmat mahdollisuu-
det. Sen lisäksi uudemmassa tapauksessa korvausvelvollisella on ollut tieto va-
kuuttamattomuudesta, sillä siitä on erikseen sovittu sopimuksella. Mikäli vuoden
1998 tapaus olisi ollut ratkaistavana kymmenen vuotta aiemmin, olisi sovittelu-
mahdollisuus ollut hyvin epätodennäköinen.

Vuoden 1989 tapauksessa alkuperäinen korvausvaatimus oli 27 980 markkaa
sekä oikeudenkäyntikulut. Sen vuoksi, että tieto vakuutuksen puuttumisesta jä-
tettiin kertomatta B:lle, korvaussummaa sovitteliin siten, että korvattavaksi jäi
15 000 markkaa sekä 1 000 markkaa oikeudenkäyntikuluja. Myöhemmässä ta-
pauksessa alkuperäinen korvaussumma oli erittäin paljon suurempi, yhteensä 1
560 000 markkaa korkoineen. Vaatimus on siten yli 55 kertainen aiempaan ta-
paukseen nähden. Sovittelun myötä korvaussummaksi jäi enää 400 000 markkaa

korkoineen, jolloin jälkimmäisessä tapauksessa korvaussummaa kohtuullistettiin siis merkittävästi aiempaa enemmän.

Kohtuullistamisprosenttiin vaikuttaa todennäköisesti myös korvausvelvollisen taloudellinen tilanne, ja ehkä siksi myös sovittelukynnys oli matalammalla. Aiemmassa tapauksessa ei kiinnitetty perustelujen mukaan juurikaan huomiota korvausvelvollisen maksukykyyn, kun taas myöhemmässä tapauksessa sillä oli olennainen merkitys. Vuoden 1998 tapaus on toistaiseksi uusin vastaavaa tilannetta käsitellyt ratkaisu, joten linjan pysyvyydestä on vaikea esittää arviota. Toisaalta ratkaisujen puuttuminen voi viitata myös siihen, että myöhemmät tapaukset on ratkaistu alemmissa oikeusasteissa vuoden 1998 ratkaisua tulkinta-apuna käyttäen.

D. Arvio ennakkoratkaisun soveltumisesta tutkimuskysymykseen. Pidän perusteltuna tulkintaani siitä, että korkeimman oikeuden linja on muuttunut sovitteluharkinnan suhteen vuoden 1998 ratkaisun myötä, ja perustan arvioni siksi tähän jälkimmäiseen tapaukseen. Nyt kysymyksessä olevat olosuhteet vastaavat hyvin pitkälti ennakkoratkaisussa vallinneita olosuhteita, joten mielestäni ratkaisua voidaan monelta osin soveltaa myös tutkimuskysymykseen. Kummassakin tilanteessa kustannusten jaosta ja vuokralaisen vastuusta on erikseen sovittu sopimuksella, mikä estää vahingonkorvauslain soveltamisen tilanteeseen. Merkittävien ero tapausten olosuhteissa koskee osapuolten asemaa. Ennakkoratkaisussa A on itsekkin elinkeinonharjoittaja⁹⁹, kun taas tutkittavassa tilanteessa vuokralainen on yksityishenkilö. Osapuolten poikkeava asema ei kuitenkaan estä ratkaisun soveltamista esimerkkitapaukseen, vaan toimii itse asiassa sovittelua puoltavana seikkana tilanteen arvioinnissa.

Ennakkoratkaisussa osapuolten välillä oli solmittu vuokrasopimus, jonka mukaan vuokraaja vastaa mahdollisen kaskovakuutuksen ottamisesta. Vuokraajalla oli näin ollen tieto siitä, ettei helikopteria ollut vakuutettu. Vuokraajalla oli oletettavasti kuitenkin tosiasiallinen mahdollisuus ottaa helikopterille kaskovakuutus,

⁹⁹ Ratkaisun taustatietojen mukaan yleisölennätyksestä saatujen tuottojen ei oltu sovittu tulevan yhtiölle, minkä lisäksi A:n ei katsottu olleen työsuhteessa yhtiöön. Tämän perusteella voidaan päätellä, että A harjoitti itsenäistä elinkeinotoimintaa yleisölennätyksillä.

minkä hän oli jättänyt jostakin syystä ottamatta. Tutkimuskysymyksen asettelussa vuokralaisella ei ole lainkaan vakuuttamismahdollisuutta, eikä osapuolten välisessä vuokrasopimuksessa ole mainintaa siitä, onko vuokranantaja vakuuttanut kiinteistön vai ei. Vaikka arvion perusteena onkin vain vuoden 1998 tapaus, esimerkkitapausta voitaisiin poikkeuksellisesti arvioida myös aiemman tapauksen valossa. Koska vuokralaisella ei ollut tietoa vakuutuksesta, olisi mahdollista, että korvausvelvollisuutta olisi soviteltu jo tuon aiemman ratkaisun perusteella. Pidän siten todennäköisenä, että vakuuttamismahdollisuuden puuttuminen ja vuokralaisen tietämättömyys ovat erittäin vahvoja sovittelua puoltavia seikkoja.

Erona aiempaan tapaukseen, vuoden 1998 ratkaisussa kiinnitettiin huomiota myös korvausvelvollisen maksukykyyn, mutta mielestäni melko yllättävällä tavalla. Tapauksessa alkuperäinen korvausvaatimus oli huomattavan suuri, mutta korvausvelvollisen maksukyvyistä ei esitetty yksityiskohtaista selvitystä. Perusteluissa maksukyky otettiin huomioon enemmänkin vahingonkäräjän näkökulmasta, jolloin sovittelua ei pidettäisi kohtuuttomana sen vuoksi, ettei vahingonkäräjä korvausvelvollisen heikosta maksukyvyistä johtuen kuitenkaan saisi vahinkoaan katetuksi.

Näkökulmaa on hyvin vaikea soveltaa tutkimuskysymykseen, sillä emme tiedä, millä perustein korvaussumman katsottiin olevan vuoraajalle kohtuuttoman raskas. Perusteluissa viitataan siihen, ettei vuokraaja ”kykenisi koskaan maksamaan vahingon täyttä määrää”. Jos kohtuuttoman raskaan määritelmänä pidetään sitä, ettei korvausvelvollinen kykene todennäköisesti *koskaan* maksamaan *täyttä* korvausta, sovittelukynnys ei alhaisempien korvaussummien kohdalla täytyisi kovinkaan helposti.

Esimerkkitapauksessa vuokralainen joutuisi hyvin pitkään velkasuhteeseen, mutta keskimääräisen eliniän odotuksen mukaan¹⁰⁰ on todennäköistä, että hän kykenisi kuitenkin jossakin vaiheessa maksamaan korvaussumman takaisin. Jos ennakkoratkaisua sovelletaan esimerkkitapaukseen painottaen sen taloudellista ulottuvuutta, on mahdollista, ettei sovittelukynnys ylittyisi. Pidän kuitenkin todennäköisempänä, että vakuutus, osapuolten asema ja muut olosuhteet huomioon

¹⁰⁰ <https://findikaattori.fi/fi/46>.

ottaen sovittelu olisi todennäköisempää. Sitä, missä suhteessa korvaussummaa todennäköisesti soviteltaisiin, on kuitenkin vaikea arvioida.

Vahingon rajoittamisvelvollisuuden yhteydessä ei ole mainintaa siitä, millaisiin toimiin vahingonkärsijän on ryhdyttävä, ja voiko vaadittavat toimet kohdistua myös aikaan ennen vahingon syntymistä. Vakuutuksilla tuntuu kuitenkin olevan erittäin suuri merkitys sovitteluharkinnassa, jolloin vakuutuksen puuttumista voidaan pitää myös myötävaikutuksena tai rajoittamisvelvollisuuden laiminlyöntinä. Jos osapuolella kuitenkin on vakuutus, voidaan myös edellyttää, että hän käyttää sitä vahingon korvaamiseen.¹⁰¹ Mika Hemmon mukaan yksi tyypillinen rajoittamisvelvollisuuden ilmenemismuoto on se, että velkojan tulee hankkia saamatta jäänyt suoritus muualta.

4.4 Osapuolten varallisuusolot

Osapuolten varallisuusolojen vaikutusta sovitteluharkintaan on hyvin vaikeaa arvioida. Esitin aiemmin kohtuullistamisen yhteydessä korkeimman oikeuden ratkaisun KKO, jossa osapuolen varallisuusolot vaikuttivat *sopimusehdon* sovitteluun, mutta kyseissä tapauksessa ei ollut kysymys *vahingonkorvauksen* sovittelusta, eikä sitä siksi voida soveltaa vahingonkorvauksen sovitteluarviointiin. Sen sijaan varallisuusoloja ja niiden merkitystä vahingonkorvauksen sovitteluun on pohdittu vahingonkorvauslain esitöissä.¹⁰² Totesin aiemmin oikeuskäytännön pohjalta, että sopimusperusteisessa vahingonkorvausvastuun sovittelussa sovelletaan vahingonkorvauslaista ilmenevää oikeusperiaatetta. Vaikka vahingonkorvauslakia ei sovelletakaan suoraan sopimusperusteiseen vastuuseen, voidaan sen esitöistä etsiä tulkinta-apua varallisuusolojen arviointiin myös sopimusperusteisen vahingonkorvausvelvollisuuden sovitteluharkinnassa.

Mika Hemmon mukaan sovitteluharkinnassa on kysymys ennen kaikkea siitä, merkitseekö sopimusehdon soveltaminen korvausvelvolliselle kohtuuttoman suurta taloudellista räsitusta.¹⁰³ Tällöin tilannetta arvioidaan vertaamalla korvaus-

¹⁰¹ Hemmo 2005, s. 318.

¹⁰² Hemmo 1996, s. 53.

¹⁰³ Hemmo 1996, s. 51.

summaa vahingonaiheuttajan maksukykyyn, mutta siitä, milloin kohtuuttomuuskynnys ylittyy, ei ole yhtenäistä käsitystä.¹⁰⁴ Hemmo on koonnut vahingonkorvauslain esitöistä¹⁰⁵ kohtuuttomuutta kuvaavia ilmaisuja, joita ovat ”täysin tuhoaa hänen taloutensa”, ”raunioittaisi kokonaan hänen ja hänen perheensä toimeentulon” ja ”selvästi loukkaava ja kohtuuton”.¹⁰⁶

Jos kohtuuttomuutta arvioidaan ensimmäisen ilmaisun ”täysin tuhoaa hänen taloutensa” perusteella, voi kohtuuttomuuskynnys pienempituloisen osalta ylittyä hyvinkin alhaisen korvaussumman kohdalla, mikäli tämän maksukyky ei riitä sitä kattamaan. Esimerkkinä voi olla tilanne, jossa korvausvelvollinen elää yksinomaan toimeentulotuen varassa, eikä hänelle jää kuukaudessa euroakaan ylimääräistä. Tällöin korvausvelvollisuuden täyttäminen tarkoittaisi sitä, ettei tämä pystyisi enää elättämään itseään. Inhimillisesti ajatellen korvausvelvollisuuden täyttäminen tuhoaisi silloin hänen taloutensa täysin.

Toisaalta, tilanne voi olla myös päinvastainen. Ajatellaan, että sellainen henkilö, jonka omaisuuden arvo on esimerkiksi noin 10 miljardia, joutuisi vastaamaan toisen henkilön aiheuttamasta kolmen miljoonan euron vahingosta. Jos sovitteluharkinta tehtäisiin pelkästään korvausvelvollisen maksukykyyn perusteella, riittävän varakkaan henkilön kohdalla sovittelu ei tulisi käytännössä koskaan kysymykseen. Olisi epätodennäköistä, että hänen vastuulleen tulisi niin iso vahinko, ettei tämän maksukyky riittäisi sitä kattamaan.

Ensimmäisen ilmaisun mukainen sovitteluharkinta on siten hyvin ongelmallinen. Jos sovittelukynnys riippuisi ainoastaan korvausvelvollisen maksukykyystä, voisi sovittelun edellytykset toisen henkilön kohdalla täyttyä hyvinkin helposti, kun taas toiselta henkilöltä sovittelumahdollisuus evättäisiin kokonaan. Menettely kuulostaa erityisesti tasapuolisen kohtelun kannalta hyvin erikoiselta. Yhdenvertaisuus on kuitenkin Suomen perustuslailla turvattu, joten sen merkitys oikeusjärjestyksessä on erittäin suuri. Perustuslain 2 luvun 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä.

¹⁰⁴ Hemmo 1996, s. 51-52.

¹⁰⁵ HE 187/1973 vp.

¹⁰⁶ Hemmo 1996, s. 53.

Ongelmia aiheuttaa myös maksukyvyn arviointi, sillä huomioon tulee ottaa tietty odotus korvausvelvollisen ansiokehityksestä.¹⁰⁷ Esimerkkinä tällaisesta tilanteesta voisi olla se, että korvausvelvollinen on hyvin nuori. Jos korvausvelvollisen opinnot olisivat vielä kesken, mutta hän olisi pian valmistumassa hyväpalkkaiseen ammattiin, voisi sovitteluharkinnan perusteena oleva taloudellinen tilanne olla kokonaisuus ja maksuaika huomioon ottaen virheellinen. Näiden lisäksi voisi sovitteluharkinta pelkän taloudellisen tilanteen perusteella aiheuttaa merkittävän väärinkäytösten vaaran. Korvausvelvollisen olisi tällöin mahdollista välttyä vastuulta, mikäli hän järjestäisi varallisuutensa siten, ettei hänen maksukykynsä riittäisi kattamaan korvaussummaa.

Toisen ilmaisen ”raunioittaisi kokonaan hänen ja hänen perheensä toimeentulon” arviointi on hyvin mielenkiintoista, sillä kohtuuttomuuden arviointi on sidottu myös korvausvelvollisen perheen taloudelliseen tilanteeseen. Sinänsä on perusteltua, että mikäli korvausvelvollinen on samalla esimerkiksi elatusvelvollinen¹⁰⁸, tulee se huomioida taloudellisen tilanteen arvioinnissa. Kyseisen ilmaisen voi ymmärtää kuitenkin myös niin, että kohtuuttomuuden arviointi ulotetaan sekä korvausvelvollisen että hänen perheensä toimeentulon raunioittamiseen. Näkökulma ei kuitenkaan saa tukea lainsäädännöstä taikka oikeuskäytännöstä. Mielestäni olisi itse asiassa kohtuutonta edellyttää, että soveltaminen johtaisi paitsi korvausvelvollisen oman talouden romahtamiseen, mutta myös hänen perheensä, jolla ei ole ollut mitään vaikutusmahdollisuuksia tapahtumiin.

Merkittävimpinä pidän sekä ensimmäisessä että toisessa esimerkissä kuitenkin ilmaisuja ”kokonaan” ja ”täysin”, sillä niiden määrittely on erittäin vaikeaa. Epäselvää on muun muassa se, missä määrin voidaan edellyttää, että korvausvelvollisen omaisuutta realisoidaan summan kattamiseksi. Jos tutkielman alussa esitellyssä esimerkkitilanteessa vuokralaisen omaisuuden arvo olisi esimerkiksi 400 000 euroa ja se sisältäisi kiinteistön ja pienen sijoitusomaisuuden, saataisiin 500 000 euron korvaussummasta omaisuus realisoimalla katettua jo hyvin suuri osa. Tämän lisäksi olisi todennäköisesti mahdollista jakaa jäljellä oleva summa pitkän maksuajan puitteissa katettavaksi myöhemmin. Tämä tarkoittaisi kuitenkin

¹⁰⁷ Hemmo 1996, s. 52.

¹⁰⁸ Hemmo 1996, s. 52.

sitä, että vuokralaisen koko omaisuus olisi mennyt summan kattamiseen, minkä lisäksi hän joutuisi hyvin pitkään velkasuhteeseen.

Numeerisesti arvioiden kysymyksessä olisi silloin henkilön talouden ”täydellinen romuttuminen”. Lisäksi vuokralaisella on perhettä, mikä tarkoittaisi myös perheen yhteisen kodin realisoimista ja elintason laskua. Voidaanko maksun suorittamiseksi vaatia, että korvausvelallinen realisoi kaiken tai edes osan omaisuudestaan? Valitettavasti Suomessa ei ole oikeuskäytäntöä, jossa olisi pohdittu omaisuuden suojaamista taloudellisen tilan arvioinnissa.¹⁰⁹ Jos varallisuusoloja ja kohtuutonta taloudellista rasitusta arvioidaan vain kahden ensimmäisen ilmaisun pohjalta, pidän todennäköisenä, että sovittelukynnys ainakin esimerkkitalanteessa ylittyy. Ilmaisuista ei kuitenkaan ole johdettavissa kovinkaan käyttökelpoisia ohjeita sovellettavaksi muihin sopimussuhteisiin.

Vaikka varallisuusolot ovat ehkä merkittävin vahingonkorvauksen sovitteluun vaikuttava tekijä, on huomattava, että sovittelu voi tulla kysymykseen muutoinkin. Hemmon mukaan taloudellinen rasittavuus on sovittelun tärkein, vaikkakaan ei poikkeukseton, edellytys.¹¹⁰ Kahden ensimmäisen ilmaisun lisäksi hallituksen esityksessä viitataan irrallisena ”selvästi kohtuuttomaan”, mikä kuvastaa mielestäni sitä, että kohtuuttomuutta ei ole haluttu sitoa korvausvelvollisen maksukykyyn. Tämä on hyvin loogista, sillä jos sopimusehtoa olisi muut olosuhteet huomioon ottaen pidettävänä kohtuuttomana, tekisi korvausvelvollisen taloudellinen asema sen automaattisesti merkityksettömäksi. Koska sopimusperusteisen vahingonkorvauksen sovitteluun voidaan soveltaa vahingonkorvauslaista ilmeneviä periaatteita/oikeusohjeita, vahvistaa kolmas ilmaisu sitä käsitystä, etteivät varallisuusolot ole ainoa huomioon otettava seikka sovitteluharkinnassa.

4.5 Vakuutusyhtiö ja takautumisoikeus

Toin vahingonkorvauksen sovittelun yhteydessä esille, että vakuutuksilla voi olla suurtakin merkitystä sovittelun arvioinnissa. Sovittelun lisäksi vakuutuksilla voidaan myös joko rajoittaa taloudellista rasitusta tai kattaa syntyneet vahingot ko-

¹⁰⁹ Hemmo 1996, s. 60.

¹¹⁰ Hemmo 1996, s. 64.

konaan. Vakuutusyhtiöllä on nimittäin roolinsa siinä, miten tutkittava tilanne todennäköisesti ratkeaisi tosielämässä. Niin elinkeinonharjoittaja kuin vahingon tosiasiallinen aiheuttajakin voivat käyttää ottamaansa vakuutusta tilanteen ratkaisemiseen. Lisäksi vakuutusyhtiöllä on jäljempänä esiteltävä takautumisoikeus, joka vaikuttaa myös korvausvastuun jakautumiseen osapuolten kesken.

Vakuutusjärjestelmä on alun perin luotu sitä varten, että riskit jakautuisivat tasaisemmin.¹¹¹ Vakuutussopimuslain tarkoituksena on näin ollen ollut heikomman osapuolen suojeleminen vakuutusten avulla.¹¹² Tutkittavassa vuokrasuhteessa vuokralainen on vuokranantajaa heikommassa asemassa, mutta hänellä ei siitä huolimatta ole mahdollisuuksia varautua vieraidensa mahdollisesti aiheuttamiin vahinkoihin. Mikäli vuokralainen olisi aiheuttanut vahingon omalla toiminnallaan, olisi hänen vastuunsa perusteltua niin vahingonkorvauslain kuin vakuutusjärjestelmänkin näkökulmasta. Kolmannen osapuolen aiheuttamat vahingot ovat sen sijaan hyvin monimutkaisia arvioida.

Yksityishenkilön kotivakuutuksiin sisältyy usein vastuuvakuutus, joka kattaa henkilön itsensä aiheuttamat vahingot toiselle taholle.¹¹³ Tutkittava tilanne on hieman erikoinen, sillä kyseessä ei ole vakuutetun itsensä aiheuttama vahinko. Vuokralaisen vastuuvakuutus ei todennäköisesti kata kolmannen osapuolen aiheuttamia vahinkoja, vaikka vakuutettu olisi niistä itse henkilökohtaisesti vastuussa. Sen sijaan, jos kolmannella osapuolella on itsellään vastuuvakuutus, tulee vahinko katettavaksi hänen vastuuvakuutuksestaan. Kaikilla ei kuitenkaan ole voimassa olevaa vastuuvakuutusta, joten vakuutusyhtiön korvauksiin ei ole syytä tukeutua. Vakuutussuhteet ovat erityisen ongelmallisia silloin, kun kolmannella osapuolella, eli vahingonaiheuttajalla, ei ole voimassa olevaa vastuuvakuutusta. Tuntuu erikoiselta, että vuokralaiselle koituva korvausvelvollisuus riippuisi ainoastaan siitä, onko vahingonaiheuttajalla voimassa oleva vastuuvakuutus vai ei.

Tilannetta voidaan verrata myös liikennevakuutukseen. Liikennevakuutuslain 2 luvun 5 §:n mukaan ajoneuvo, jonka pysyvä kotipaikka on Suomessa, on vakuutettava liikennevakuutuslain mukaan, jollei jäljempänä toisin säädetä. Hallituksen

¹¹¹ Häyhä 1996, s. 74.

¹¹² Häyhä 1996, s.2.

¹¹³ <https://www.if.fi/henkiloasiakkaat/vakuutukset/kotivakuutus/vastuuvakuutus-kuuluu-kotivakuutukseen>.

esityksessä eduskunnalle liikennevakuutuslaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi liikennevakuutuksen pakollisuutta perustellaan seuraavasti:

Liikennevakuutus on lakisääteinen vahinkovakuutus, jonka tarkoituksena on antaa kattava vakuutusturva moottoriajoneuvon liikenteeseen käyttämisestä vahinkoa kärsineille aiheutuvan esine- ja henkilövahingon varalta. Samalla liikennevakuutus antaa kattavan vastuuvakuutusturvan vahingon aiheuttajille heille muutoin syntyvän vahingonkorvausvastuun varalta. Liikennevakuutuksen ottaminen on laissa säädetty pakolliseksi moottoriajoneuvojen käyttöön liittyvän korostuneen vahinkoriskin vuoksi. Vakuuttamisvelvollisuus on asetettu moottoriajoneuvon omistajille ja haltijoille, jotka vakuutusmaksujen kautta rahoittavat vahinkoa kärsineille maksettavat korvaukset. Vakuutus on ajoneuvo-kohtainen siten, että vakuutus on voimassa siitä riippumatta, kuka ajoneuvoa kuljettaa. Liikennevakuutuksesta korvataan ajoneuvon käytöstä muille aiheutuvien henkilö- ja esinevahinkojen lisäksi myös vahingon aiheuttaneen ajoneuvon kuljettajan henkilövahinkoja. *Liikennevakuutus on siten pääosin vastuuvakuutuksen*

luonteinen mutta osin myös henkilövakuutus. Ajoneuvon omistajalle ja haltijalle aiheutuneita esinevahinkoja ei korvata kyseisen ajoneuvon liikennevakuutuksesta.¹¹⁴

Liikennevakuutus on pakollinen vakuutus jokaiselle ajoneuvolle, koska sillä korvataan toiselle osapuolelle aiheutetut vahingot. Tällöin vahingonkärsijän oikeus korvaukseen on taattu, ja vahingonaiheuttajaa suojataan suurilta korvauskustannuksilta. Saman periaatteen mukaan voisi ajatella, että vastuuvakuutuksen tulisi olla jokaiselle pakollinen. Vaihtoehtoisesti vakuuttamismahdollisuuksia voisi laajentaa siten, että jokainen voisi vakuuttaa itsensä aiheuttamien vahinkojen lisäksi myös sellaiset vahingot, joista vakuutettu on henkilökohtaisesti vastuussa; riippumatta siitä, kenen aiheuttamia vahingot tosiasiaassa ovat.

Pakollisen liikennevakuutuksen tarpeellisuutta on tosin perusteltu liikenteeseen liittyvän korkean vahinkoriskin vuoksi, mikä onkin suurempi, kuin täysin määrittelämättömässä vahinkotapahtumassa. Liikennevahingot ovat huomattavasti yleisempiä kuin muut vahingot, minkä lisäksi niissä syntyy usein myös henkilövahinkoja, joten vakuutuksen pakollisuus on mielestäni perusteltua. Vaikka vastuuvakuutuksessa ja liikennevakuutuksessa on paljon samoja piirteitä, on liikennevakuutuksen pakollisuus kuitenkin perustellumpaa kuin täysin yksilöimättömän vastuuvakuutuksen.

¹¹⁴ HE 123/2015 vp, s. 5.

Tutkittavassa vuokrasuhteessa osapuolten välillä ei oletettavasti ole sovittu kohteen vakuuttamisesta mitään. Aiemmin todettiin, että vakuuttamattomuutta voidaan pitää myös vahingonkärsijän rajoittamisvelvollisuuden laiminlyöntinä tai myötävaikutuksena. Sen lisäksi vakuutuksilla on merkitystä silloin, kun siitä on sovittu erikseen osapuolten kesken. Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1994:5 arvioitiin vahingonaiheuttajan vahingonkorvausvastuuta, kun kohteeseen otettu vakuutus ei riittänyt kattamaan sille aiheutuneita vahinkoja. Erityisen merkittävää ratkaisussa on se, että vahingonaiheuttaja oli aiheuttanut vahingon tuottamuksellaan, ja hänet tuomittiin samalla rikoslain mukaan rangaistukseen tuottamuksellisesta tulipalon aiheuttamisesta.

Tapauksessa oli kysymys tulipalosta, jonka työntekijä A aiheutti asiakas D Ky:n rakennukselle. Tulipalosta johtuen A:n työnantaja Icopal Oy:stä tuli vahingonkorvausvelvollinen D Ky:ölle aiheutetusta vahingosta. Icopal Oy:n ja D Ky:n välisessä toimeksiantosopimuksessa oli sovittu, että tilaaja D Ky vakuuttaa rakennuskohteen tulipalon varalle. Vaikka A:n katsottiin aiheuttaneen tulipalon tuottamuksellaan, josta hänet tuomittiin myös rikoslain perusteella rangaistukseen, korkein oikeus katsoi, että vahingonkorvausvelvollisuus tulee ratkaista osapuolten välisen sopimuksen ja siihen perustuvan vakuuttamisvelvollisuuden perusteella.

Tilaaja oli sopimuksen mukaisesti vakuuttanut rakennuksen, mutta vakuutuksen enimmäiskorvausmäärä ei riittänyt kattamaan kuin osan aiheutuneista vahingoista. Korkeimman oikeuden ratkaisussa kiinnitettiin huomiota siihen, etteivät työn suorittajat tavallisesti vakuuta työn kohteita. Ratkaisun perustelujen mukaan

A on -- menetellyt edellä kerrotulla tavalla varomattomasti tulta käsitellessään ja siten syylistynyt tuottamukselliseen tulipalon aiheuttamiseen. Hänen varomattomuutensa on kuitenkin ilmennyt vain hänen työnantajansa Icopal Oy:n sopimusvelvoitteen täyttämisessä. Se seikka, että hänen menettelynsä on myös rikos, ei ole tuottamuksen ohella itsenäinen vahingonkorvausperuste. Näillä perusteilla A ei ole menettelynsä johdosta velvollinen korvaamaan kommandiittiyhtiön palovahinkoja.

Icopal Oy:n ja kommandiittiyhtiön välillä tehtyyn urakkasopimukseen sisältyneiden toimitusehtojen mukaan kommandiittiyhtiön tilaajana oli tullut pitää työn kohde palovakuutettuna. Kun kommandiittiyhtiö oli hyväksynyt Icopal Oy:n tilausvahvistuksen, joka oli sisältänyt viittauksen vakioehtoina pidettäviin toimitusehtoihin, reklamoimatta va-

kuuttamisehdosta, toimitusehdot olivat tältä osin tulleet sitoviksi kommandiittiyhtiöön nähden. Kommandiittiyhtiö oli ollut täten velvollinen ottamaan rakennuksen ja kaluston osalta niiden käypää arvoa vastaavan palovakuutuksen.

Edellä esitetyin perustein Icopal Oy:tä ei katsottu vahingonkorvausvelvolliseksi A:n aiheuttamasta tulipalosta. Ratkaisusta voidaan johtaa oikeusohje, jonka mukaan sopimuksessa määritetty vakuuttamisvelvollisuus vapauttaa vahingonaiheuttajan jopa tuottamuksellisesta vahingonkorvausvelvollisuudesta. Ratkaisu on vertailukelpoinen monen muunkin sopimussuhteen arvioinnissa. Myös tutkitavassa vuokrasuhteessa vuokralainen vapautuisi todennäköisesti vahingonkorvausvelvollisuudesta, mikäli vuokranantajalla olisi ollut sopimukseen perustuva velvollisuus vakuuttaa vuokraamansa huoneisto.

Edellä esitetystä ratkaisusta huolimatta vakuutusyhtiöllä voi olla takautumisoikeus kolmanteen henkilöön. Vakuutuslain 10 luvun 75 §:n mukaan vakuutetun oikeus vaatia kolmannelta henkilöltä korvausmäärä, jonka vakuutuksenantaja on hänelle suorittanut, siirtyy vakuutuksenantajalle vain, jos kolmas henkilö on aiheuttanut vakuutustapahtuman tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta taikka on lain mukaan velvollinen suorittamaan korvausta huolimattomuudestaan riippumatta. Tutkittavassa vuokrasuhteessa vuokranantaja on ainoa taho, joka voi vakuuttaa kyseisen huoneiston irtaimistoihin, joten takautumisoikeus tulisi kyseeseen vakuutusyhtiön ja vuokralaisen välillä. Säännöksen mukaan oikeus vaatia korvausta vuokralaiselta siirtyy vakuutusyhtiölle vain, jos vuokralainen on aiheuttanut vahingon tahallisesti, törkeästä huolimattomuudesta tai jos vuokralainen on lain mukaan velvollinen suorittamaan korvausta huolimattomuudestaan riippumatta.

Kaksi ensimmäistä vaihtoehtoa ei tule vuokralaisen osalta kyseeseen, sillä vuokralainen ei ole itse aiheuttanut vahinkoa. Aiemmin tuottamusarvioinnin yhteydessä tuli kuitenkin esille, että vuokralaisen sijaan tuottamusta arvioidaan varsinaisen vahingonaiheuttajan näkökulmasta. Jos takautumisoikeuden siirtymiseen sovellettaisiin samaa periaatetta, voisi vahingonaiheuttajan tuottamus aiheuttaa vakuutusyhtiön takautumisoikeuden suhteessa vuokralaiseen. Takautumisoikeutta koskevan säännöksen mukaan arviointi kohdistuu kuitenkin vain kolmannen osapuolen tahallisuuteen tai tuottamukseen, jolloin kolmantena osapuolena

vakuutuksenantajaan nähden on vuokralainen. Tällä perusteella oletan, ettei vahingonaiheuttajan tuottamuksella ole merkitystä takautumisoikeuden siirtymisessä suhteessa vuokralaiseen.

Vuokralaisen vastuu perustuu vuokralaisen ja vuokranantajan väliseen sopimukseen, jolloin kyseeseen ei ensisijaisesti tule lakiin perustuva vastuu. Se, miten säännöstä tulkitaan silloin, kun vuokralaisella olisi vahingonkorvausvastuu myös lainsäädännön perusteella, onkin hankalampi kysymys. Jos vuokrasuhteeseen sovelletaan liikehuoneistonvuokralakia, vuokralainen vastaa aiheuttamistaan vahingoista, mutta myös hänen luvallaan huoneistossa oleskelevien aiheuttamista vahingoista. Lain mukaan vastuusta voidaan erityisellä perusteella sopia myös tuottamusta ankarammaksi. Arvioin aiemmin, etteivät erityiset perusteet täytyisi kuitenkaan tutkittavassa vuokrasuhteessa, mutta tilanne olisi hyvin mielenkiintoinen, mikäli ankarampaan vastuuseen olisi lainmukainen peruste. Tästä huolimatta pidän kuitenkin todennäköisenä, että kuten sovittelun ja kohtuullistamisen arviointikin, myös takautumisoikeuden arviointi ratkaistaan ensisijaisesti sopimussuhteen perusteella, jolloin takautumisoikeus ei ulotu vuokralaiseen.

Vaikka huoneistojen lyhytaikainen vuokraaminen juhlaikäyttöön on hyvin yleistä, ei vuokrasuhteeseen sovellettavaa kirjallisuutta taikka oikeuskäytäntöä löydy paljoakaan. Materiaalin puute voi selittyä osin sillä, että usein tällaiset asiat ratkaistaan vakuutusyhtiöiden välillä. Kirjoitin aiemmin 14.1.2019 käydyistä keskustelustani Vakuutusyhtiö If Oyj:n korvauskäsittelijän kanssa. Samassa keskustelussa kysyin käsittelijältä, eikö vastaavia tilanteita ole aiemmin tullut heille pohdittavaksi. Käsittelijän mukaan kyseisiä tilanteita on varmasti ollut, mutta koska usein sekä vuokranantajalla että vahingonaiheuttajalla on voimassa olevat vakuutukset, ratkeaa tilanne silloin suoraan vakuutusyhtiöiden välillä.

5. Johtopäätökset

Yksityishenkilöiden ja elinkeinonharjoittajien väliset huoneenvuokrasopimukset ovat yleisiä, mutta vuokrasuhteen sääntely on hajautunutta ja epäselvää. Ongelmalliseksi vuokrasuhteen tekee se, että vuokrasopimuksissa käytetään usein elinkeinonharjoittajien määrittelemiä vakioehtoja, joihin vuokralaisella ei ole tosiasiallista vaikutusmahdollisuutta. Erityisesti sellaiset vakioehdot, jotka asettavat

vuokralaiselle rajoittamattoman vastuun huoneistolle aiheutuneista vahingoista riippumatta siitä, kuka vahingon on aiheuttanut, tekee vuokralaisen asemasta suhteessa elinkeinonharjoittajaan erityisen heikon.

Kuluttajaa suojaa usein kuluttajansuojalaki, mutta lain soveltamisalan mukaan sitä sovelletaan vain ”kulutushyödykkeiden tarjontaan, myyntiin ja muuhun markkinointiin”. Huoneistonvuokraus ei siten automaattisesti ole kuluttajansuojalain piirissä, sillä kulutushyödykkeenä pidetään lain mukaan ”tavaroita, palveluksia sekä muita hyödykkeitä ja etuuksia”, joihin huoneistonvuokra ei välttämättä sisälly. Kuluttajansuojalla on Suomessa kuitenkin vahva asema, ja siksi lakia on tavattu tulkita enemmän laajentavasti kuin supistavasti. Lisäksi huoneistonvuokrauksessa on hyvin samanlaisia piirteitä kuin esimerkiksi pitopalvelussa ja ajoneuvon vuokrauksessa, jotka kuuluvat kuluttajansuojalain soveltamisalaan. Otaen huomioon lain laaja tulkinta ja se, että samanlaisia piirteitä on eroavaisuuksia enemmän, olisi kuluttajansuojalain soveltaminen mielestäni myös huoneistonvuokraan perusteltua.

Kuluttajansuojalaissa ei ole säännöksiä vuokralaisen vastuusta, mutta sopimusehdon lainmukaisuutta voidaan arvioida lain kolmannen luvun mukaan, jossa kielletään kohtuuttomien ehtojen käyttäminen sopimussuhteessa. Huoneistonvuokituksen hinta ja muut olosuhteet huomioiden pidän rajoittamatonta vastuuta kuluttajan kannalta kohtuuttomana, jolloin myös sopimusehtoa voidaan pitää kuluttajansuojalain näkökulmasta lainvastaisena. Tulkintaa tukee erityisesti se seikka, että rajoittamaton vastuu muistuttaa läheisesti poikkeuksetonta vastuuta, josta esimerkkinä on elinkeinonharjoittajan virhevastuu. Pidän siten mahdottomana ajatusta, että sopimuksella voitaisiin sopia rajoittamattomasta vastuusta heikomman osapuolen vahingoksi.

Huoneistonvuokrausta sääntelevät Suomessa lait asuin- ja liikehuoneistonvuokrauksesta. Koska tutkittavassa vuokrasuhteessa ei ole kysymys asuinkäytöstä, sovellettaisiin osapuolten välillä liikehuoneistonvuokralakia. Vuokralainen on liikehuoneistonvuokralain mukaan vastuussa itsensä ja huoneistossa hänen luvallaan oleskelleiden henkilöiden aiheuttamista vahingoista, mutta vastuu on rajattu vahingon tahalliseen ja tuottamukselliseen aiheuttamiseen. Laki mahdollistaa so-

pimisen myös säännöstä ankarammasta vastuusta, mutta siihen vaaditaan erityisiä perusteita, joita ei tulkintani mukaan tutkittavasta vuokrasuhteesta löydy. Liikehuoneistonvuokralain mukaan rajoittamattoman vastuun perustava sopimusehto olisi siten lainvastainen.

Jos sopimusehdon lainmukaisuus ratkaistaisiin ilman erityislainsäädäntöä, tulisi lainmukaisuus arvioida oikeustoimilain ja yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan. Suomessa on hyvin vahva sopimusvapaus, jota ei erityislainsäädäntöä lukuun ottamatta ole juuri rajoitettu. Näin ollen myöskään rajoittamattoman vastuun perustavaan sopimusehdon käyttöä ei ole lähtökohtaisesti kielletty. Kohtuuttoman sopimusehdon sovittelua sen sijaan arvioidaan erikseen sovittelu-säännösten perusteella.

Sopimusehdon kohtuuttomuutta arvioidaan pääsääntöisesti oikeustoimilain perusteella, mutta mikäli sopimussuhteeseen sovelletaan jotakin erityislainsäädäntöä, tulee sen säännökset ottaa arvioinnissa huomioon. Liikehuoneistonvuokralain mukaisen sovittelusäännöksen mukaan kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen sopimuksen sovitteluun sovelletaan, mitä kuluttajansuojalaissa säädetään. Kuluttajansuojalain säännös vastaa kuitenkin pitkälti oikeustoimilain vastaavaa säännöstä, joten kohtuuttomuus arvioidaan joka tapauksessa ottaen huomioon sopimuksen koko sisältö, osapuolten asema, sopimusta tehtäessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet sekä muut seikat.

Sopimuksen koko sisällön arviointi tarkoittaa sitä, että sopimuksen muut ehdot, kuten edullinen hinnoittelu, voivat tasapainottaa sopimusta niin, ettei se kokonaisuudessaan ole kuitenkaan kohtuuton. Osapuolten asemaa voidaan arvioida muun muassa vaikutusmahdollisuuksien ja riippuvaisuuden perusteella. Johdannon esimerkkitapauksessa vuokrahinta 1400 euroa ei ole sellainen tasapainottava seikka, joka vastustaisi sovittelua, eikä sopimuksessa oletettavasti ole muitakaan tasapainottavia ehtoja. Myös vuokralaisen vähäiset tai jopa olemattomat mahdollisuudet vaikuttaa sopimuksen sisältöön puoltavat sopimusehdon kohtuullistamista.

Vahingonkorvauksen sovittelu perustuu vahingonkorvauslakiin ja erityislainsäädäntöön, joten mahdollisuus sopimusperusteisen vahingonkorvauksen sovitteluun arvioidaan erityislainsäädännön puuttuessa oikeuskäytännön perusteella. Oikeuskäytännöstä on kuitenkin johdettavissa oikeusohje, jonka mukaan sopimusperusteisen vahingonkorvauksen sovitteluun sovelletaan vahingonkorvauslaista ilmenevää periaatetta. Periaatteen määrittelemineen on hyvin vaikeaa, mutta erityislainsäädännölle ja ratkaisujen perusteluille on yhtenäistä se, että huomioon on otettu vahingon ennakoitavuus, vahingonkärsijän myötävaikutus sekä osapuolten varallisuusolot, ja arvioin siksi sovitteluperusteita kyseisten periaatteiden valossa.

Ennakoitavuusvaatimus tarkoittaa sitä, että vahingon on täytynyt olla objektiivisesti arvioiden ennakoitavissa sen aiheuttajalle. Ennakoitavuuteen vaikuttavat oikeuskäytännön mukaan muun muassa osapuolen mahdollisuudet varautua vahinkoon vakuuttamalla omaisuus. Vahingonkärsijän myötävaikutus on myös sovittelua puoltava seikka, ja myötävaikutuksena voidaan oikeuskäytännön mukaan pitää myös sitä, ettei vahingonkärsijä ole vakuuttanut omaisuuttaan. Vakuutuksilla voi siten olla suurtakin merkitystä sovitteluharkinnassa. Tutkittavassa vuokrasuhteessa vuokralaisella ei ole mahdollisuuksia vakuuttaa vuokraamaansa huoneistoa, mutta vuokranantajien vakuutukset ovat hyvinkin yleisiä. Sekä vahingon ennakoimattomuus että vahingonkärsijän myötävaikutus puoltavat vahingonkorvauksen sovittelua tutkittavassa vuokrasuhteessa.

Osapuolten varallisuusoloilla on myös merkitystä sovitteluharkinnassa, mutta niiden arviointi on hyvin vaikeaa. Laissa tai oikeuskäytännössä ei ole löydettävissä kovin selkeitä oikeusohjeita siitä, miten kohtuuton taloudellinen rasitus määritellään, mutta siihen voidaan hakea tulkinta-apua vahingonkorvauslain esitöistä. Esitöiden pohjalta rasitusta voidaan arvioida ilmaisujen ”täysin tuhoaa hänen taloutensa” ja ”raunioittaisi kokonaan hänen ja hänen perheensä toimeentulon” perusteella. Arvioinnissa tulee kuitenkin ottaa huomioon myös muuttuvat olosuhteet, korvausvelallisen ikä ja muut seikat, joten taloudellisen tilanteen arviointi on edelleen vaikeaa.

Tutkittava tilanne voi tosiasiasa ratketa myös vakuutusten avulla. Elinkeinonharjoittajille on saatavilla erilaisia omaisuusvakuutuksia, jotka kattavat vuokralaisten

ja heidän vieraidensa aiheuttamat vahingot. Lisäksi vahingonaiheuttajalla voi olla voimassa oleva vastuuvakuutus, joka kattaa hänen itsensä aiheuttamansa vahingot. Tällöin vahingonkorvausasia ratkaistaan eri vakuutusyhtiöiden välillä, eivätkä sopijapuolet osallistu korvausvastuun jakautumisen arviointiin. Tällöin harkintaa sopimusehdon kohtuullistamisesta tai vahingonkorvauksen sovittelusta ei tarvitse tehdä.

Vaikka tutkittava tilanne voidaan ratkaista vakuutusten avulla, on sopimusehto vuokralaisen näkökulmasta kohtuuton. Se, että vuokralaiselle koituva vahingonkorvausvelvollisuus riippuu siitä, ovatko muut osapuolet ottaneet itselleen tai omaisuudelleen vakuutuksen, tuntuu epätarkoituksenmukaiselta. Kuluttajansuojalain soveltamisalaa tulisi laajentaa koskemaan myös vuokrasopimuksia, jos sopimuksen osapuolina ovat kuluttaja ja elinkeinonharjoittaja. Vaikka sopimusehtoa pidettäisiin kohtuuttomana, ja vahingonkorvausta voitaisiin sovitella, tulisi vuokrasuhteita koskevaa lainsäädäntöä kuitenkin selkeyttää. Lähitulevaisuuden jatkotutkimus aiheesta olisi erittäin toivottavaa.